

Einzelhandels- Zentrenkonzept

der Stadt Eberswalde

Fortschreibung 2010 auf der Grundlage des von der Stadtverordnetenversammlung im Jahr 2007 beschlossenen EZK



Impressum

Auftraggeber: Stadt Eberswalde
Auftragnehmer: Plan und Recht GmbH, Oderberger Straße 40
D-10435 Berlin
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Elisabeth Giesecke
Prof. Dr. jur. Gerd Schmidt-Eichstaedt
Stand: 29. Juli 2011, redaktionell ergänzt Februar 2012

INHALT

1	Einleitung	8
1.1	Veranlassung.....	8
1.2	Die allgemeinen Ziele und Zwecke des EZK.....	9
1.3	Die Inhalte des EZK 2010.....	9
2	Kurzbeschreibung des Betrachtungsraums.....	11
2.1	Räumliche und funktionale Einordnung.....	11
2.2	Verkehrstechnische Erschließung.....	12
2.3	Siedlungsstruktur.....	12
2.3.1	Großräumige Betrachtung.....	12
2.3.2	Kleinräumige Betrachtung.....	12
3	Bestandsaufnahme und Analyse	14
3.1	Örtliche Bestimmungsfaktoren des Einzelhandels.....	14
3.1.1	Stadtteile und Einzugsbereiche.....	14
3.1.2	Räumliche Verteilung des Einzelhandels-Bestands.....	17
3.1.3	Einzugsbereiche auf Nahversorger-Ebene.....	17
3.1.4	Gefährdete Standorte der Nahversorgung.....	18
3.1.5	Nicht integrierte Standorte mit nahversorgungsrelevanten Angeboten.....	19
3.1.6	Stadtumbau.....	22
3.1.7	Wirtschaftsstandorte.....	22
3.1.8	Verkehr.....	23
3.2	Kennziffern des Einzelhandels.....	24
3.2.1	Einzelhandelsrelevantes Einzugsgebiet.....	24
3.2.2	Kennzahlen der Kaufkraft.....	26
3.2.3	Einzelhandelsbesatz und Flächenleistung.....	29
3.3	Ergebnisse der Bestandsanalyse.....	32
4	Entwicklungskonzept.....	34
4.1	Leit-Thesen, Leitbild Zentrenstruktur, Grundsätze.....	34
4.1.1	Leit-Thesen.....	34
4.1.2	Leitbild Zentrenstruktur.....	37
4.1.3	Grundsätze für die räumliche Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Eberswalde.....	39
4.2	Standortkonzept.....	41
4.2.1	Der „zentrale Versorgungsbereich“.....	41
4.2.2	Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde.....	42
4.2.3	Identifikation der ergänzenden Einzelhandelsstandorte.....	57

4.2.4	Definition der ortsspezifischen Sortimentsliste	69
5	Hinweise zur verbindlichen Umsetzung des Einzelhandels-Zentrenkonzepts.....	75
5.1	Die erste Stufe: Beschluss zur Billigung des Einzelhandels-Zentrenkonzepts	75
5.2	Die zweite Stufe: Aufstellung eines strategischen Bebauungsplans	75
6	Zusammenfassung.....	77
7	Literatur- und Quellenverzeichnis	79
8	Glossar	81
9	Anlagen	87
	Übersicht der Kartenausschnitte.....	87
	Karte 1: Zentraler Versorgungsbereich „Stadtmitte“	87
	Karte 2: Zentraler Versorgungsbereich „Finow“.....	87
	Karte 3: Zentraler Versorgungsbereich „Westend“	87
	Karte 4: Zentraler Versorgungsbereich „ Brandenburgisches Viertel“	87
	Karte 5: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Leibnizviertel“	87
	Karte 6: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Nordend“	87
	Karte 7: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Ostend“	87
	Karte 8: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Fachmarktzentrum am Hauptbahnhof“	87
	Karte 9: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Kreuzung Spechthausener Straße / Eberswalder Straße“	87
	Karte 10: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Kaufland, Angermünder Straße“	87
	Erläuterung der Einteilung der Eberswalder Sortimentsliste	88

VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN

Abb. 1: Physische Übersicht Lage Stadt Eberswalde	11
Abb. 2: FNP Eberswalde	13
Abb. 3: Kleinräumige Gliederung der Stadt Eberswalde	14
Abb. 4: Einzugsbereiche der vorhandenen Zentren und deren prognostizierte Einwohnerzahl im Jahre 2015	15
Abb. 5: Bestehende Struktur stabiler Zentren	16
Abb. 6: Verteilung der Lebensmittelmärkte im Eberswalder Stadtgebiet	17
Abb. 7: Fußläufige Versorgungssituation im Eberswalder Stadtgebiet	18
Abb. 8: Übersicht gefährdeter Nahversorgungsstandorte	18
Abb. 9: Übersicht nicht integrierter Standorte mit nahversorgungsrelevanten Angeboten....	19
Abb. 10: Dienstleistungsorientierte altindustrielle Standorte	23
Abb. 11: Einzelhandelsrelevantes Einzugsgebiet der Stadt Eberswalde	25
Abb. 12: Kaufkraftniveau im regionalen Vergleich	26
Abb. 13: Einzelhandelsentwicklung 2003-2010 in Eberswalde	29
Abb. 14: Einzelhandelsbesatz Eberswalde 2010 nach Bedarfsgruppen.....	30
Abb. 15: Verteilung der Verkaufsflächen nach Stadtbezirken	31
Abb. 16: Schematischer Aufbau des Entwicklungskonzepts.....	34
Abb. 17: Zentraler Versorgungsbereich „Stadtmitte“	43
Abb. 18: Darstellung des Zentrenkonzepts 1993	46
Abb. 19: Zentraler Versorgungsbereich „Finow“	48
Abb. 20: Einstufung als Dienstleistungs- und Geschäftsbereich gemäß Zentrenkonzept 1993	49
Abb. 21: Knochenmodell in Finow.....	49
Abb. 22: Zentraler Versorgungsbereich „Westend“	51
Abb. 23: Einstufung als Dienstleistungs- und Geschäftsbereich gemäß Zentrenkonzept 1993	52
Abb. 24: Zentraler Versorgungsbereich „Brandenburgisches Viertel“	54
Abb. 25: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Leibnizviertel“.....	58
Abb. 26: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Nordend“	60
Abb. 27: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Ostend“	62
Abb. 28: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Fachmarktzentrum am Hauptbahnhof“	64
Abb. 29: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Kreuzung Spechthausener Straße/Eberswalder Straße“.....	65
Abb. 30: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Kaufland, Angermünder Straße“	67
Abb. 31: Lage der zentralen Versorgungsbereiche und ergänzenden Einzelhandelsstandorte im Eberswalder Stadtgebiet.....	68

VERZEICHNIS DER TABELLEN

Tab. 1: Einwohnerentwicklung Bezirke Eberswalde	15
Tab. 2: Einwohnerentwicklung Leitbildszenario	15
Tab. 3: Einwohner und Kaufkraft-Kennziffern 2010 - Übersicht	26
Tab. 4: Marktpotenzial und Kaufkraftbindung 2010	27
Tab. 5: Einzelhandelsrelevantes Marktpotential 2010	28
Tab. 6: Prognose der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotentiale 2020 im Stadtgebiet Eberswalde und im Einzugsbereich	29
Tab. 7: Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen im zentralen Versorgungsbereich „Stadtmitte“	47
Tab. 8: Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen im zentralen Versorgungsbereich „Finow“	50
Tab. 9: Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen im zentralen Versorgungsbereich „Westend“	52
Tab. 10: Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen im zentralen Versorgungsbereich „Brandenburgisches Viertel“	56
Tab. 11: Einzelhandelsangebot am Standort Robert-Koch-Straße des ergänzenden Einzelhandelsstandorts „Leibnizviertel“	59
Tab. 12: Einzelhandelsangebot am Standort Poratzstraße des ergänzenden Einzelhandelsstandorts „Nordend“	60
Tab. 13: Einzelhandelsangebot des ergänzenden Einzelhandelsstandorts „Ostend“	62
Tab. 14: Einzelhandelsangebot des ergänzenden Einzelhandelsstandorts „Fachmarktzentrum am Hauptbahnhof“	64
Tab. 15: Einzelhandelsangebot des ergänzenden Einzelhandelsstandorts „Kreuzung Spechthausener Straße/Eberswalder Straße“	66
Tab. 16: Einzelhandelsangebot des ergänzenden Einzelhandelsstandorts „Kaufland, Angermünder Straße“	67

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BAG	Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels
B-Plan(ung)	Bebauungsplan(ung)
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBE	Betriebswirtschaftliche Beratungsstelle des Einzelhandels - BBE Unternehmensberatung GmbH
BID	Business Improvement District
EHS	Ergänzender Einzelhandelsstandort
EKZ	Einkaufszentrum
EZK	Einzelhandels-Zentren-Konzept
FNP	Flächennutzungsplan gemäß § 5 BauGB
GfK	Gesellschaft für Konsumforschung – GfK AG, Nürnberg
INSEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
LEP B-B	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
STUK	Stadtumbaukonzept
VkF	Verkaufsfläche
WISTEK	Wirtschaftsstandort-Entwicklungskonzept
WWK	Wohnungswirtschaftliches Konzept
WZ 2008	Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamts, Ausgabe 2008
ZV	Zentraler Versorgungsbereich

1 Einleitung

1.1 Veranlassung

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

- rund 300 Betrieben des Einzelhandels- und des Ladenhandwerks
- mit einer Verkaufsfläche von ca. 60.000 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 Schieflage bei der Verteilung der Verkaufsflächen im Stadtgebiet und des insgesamt überdurchschnittlichen hohen Verkaufsflächenbesatzes im Lebensmitteleinzelhandel vor Ort ergeben sich städtebauliche Spannungen und nachteilige Auswirkungen. Zu benennen sind:

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

Um weiteren Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, ergriff die Stadt Eberswalde bereits in der Vergangenheit städtebaulich begründete Steuerungsmaßnahmen und setzt diese auch weiterhin fort: Im Jahr 2007 wurde das Einzelhandels-Zentrenkonzept Stadt Eberswalde (EZK 2007) erstellt. Den Abschluss von dessen Bearbeitung bildete im September 2007 der Beschluss des Konzepts durch die Stadtverordneten, sodass das EZK fortan als städtebauliches Konzept i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen war. 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.

Aufgrund der sich seit der ersten Konzepterstellung vollziehenden Entwicklungen der Eberswalder Zentren und der lokalen Einzelhandelsstruktur im Allgemeinen wurde deutlich, dass es zu einer nachhaltigen Entwicklung der städtebaulichen Strukturen mehr als nur einer informellen Konzeption bedarf. Die Stadt Eberswalde beschloss daher am 27.05.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 „Strategische Steuerung des Einzelhandels“, um die Ziele und Handlungsrichtlinien des EZK in die für jedermann verbindliche Bauleitplanung zu übertragen. Dazu war es jedoch im Vorfeld erforderlich, das Einzelhandels-Zentrenkonzept fortzuschreiben. Im Mittelpunkt der hier vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels-Zentrenkonzepts (EZK 2010) stehen dabei erneut die Identifikation und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Unter Berücksichtigung der Entwicklungen vor Ort seit 2007 und der aktuellen Rechtsprechung wird das Standortkonzept der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche überprüft und - soweit erforderlich – angepasst.

Fortschreibung 2010

Der vorliegende Entwurf zum EZK 2010 wurde im Rahmen der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ den Behörden und den Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorgelegt. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten sachdienlichen Hinweise zur Konzeptkürzfassung flossen in die Anfertigung des vorliegenden Entwurfs ein. Die förmliche Beteiligung gab keinen Anlass, das Konzept zu ändern. Den Abschluss der Fortschreibung des Einzelhandels-Zentrenkonzepts bildet die Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde vom 26.04.2012 mit der das Konzept gebilligt wurde. Das Einzelhandels-Zentrenkonzept ist damit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

1.2 Die allgemeinen Ziele und Zwecke des EZK

Bereits das beschlossene Einzelhandels-Zentrenkonzept 2007 definiert mit insgesamt 25 Leitthesen strategisch miteinander verknüpfte Ziele für die Stadtstruktur und die Zentralität von Standorten, für die Versorgung der Bevölkerung sowie für sog. unterstützende Faktoren. Die hier vorliegende Fortschreibung des Einzelhandels-Zentrenkonzepts behält die benannten Zielstellungen unverändert bei und verfolgt diese auch weiterhin. Von zentraler Bedeutung sind dabei die folgenden Zielstellungen:

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

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

1.3 Die Inhalte des EZK 2010

Das hier vorliegende, fortgeschriebene Einzelhandels-Zentrenkonzept baut auf den Grundlagenkapiteln des bereits beschlossenen EZK 2007 auf:

- Die Bestandsaufnahme der einzelhandelsrelevanten Faktoren sowie die Erfassung der vorhandenen räumlichen Versorgungsangebote und –strukturen, durchgeführt durch die Gutachter der BBE Handelsberatung GmbH in den Jahren 2003 und 2010, wurden der Fortschreibung zu Grunde gelegt und durch eigene Daten ergänzt.
- Die auf Basis der 2007 durchgeführten Stärken-Schwächen-Analyse abgeleiteten 25 Leitthesen für die Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Eberswalde wurden ebenfalls übernommen; das daraus entwickelte Leitbild der Zentrenstruktur wurde entsprechend aktueller Entwicklungen fortgeschrieben.

Ihren inhaltlichen Fokus richtet die Fortschreibung insbesondere auf:

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

Als Ergebnis der bereits mit dem EZK 2007 durchgeführten Bestandsanalyse und in Ergänzung aktueller Daten ist festzustellen, dass der Besatz im Segment der mittleren und größte-

Fortschreibung 2010

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

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

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

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

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

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

2 Kurzbeschreibung des Betrachtungsraums

2.1 Räumliche und funktionale Einordnung

Die kreisangehörige Stadt Eberswalde liegt im Nordosten des Bundeslandes Brandenburg im Landkreis Barnim. Mit gegenwärtig etwa 41.000 Einwohnern ist sie die fünftgrößte Stadt des Landes. Wie bei den meisten Städten Brandenburgs ist die Bevölkerungszahl rückläufig; für das Jahr 2030 wird nur noch mit rund 34.100 Einwohnern gerechnet¹. Gleichzeitig wird der Anteil älterer Menschen zunehmen.

Die Arbeitslosenquote liegt im März 2011 mit 13,4 %² im Durchschnitt der Region Berlin-Brandenburg³. Der Ependlerüberschuss zeigt mit fast 3.600 Personen (2008) die starke Umlandbedeutung der Stadt als Wirtschaftsstandort.⁴

Durch die Ende 2005 vollzogene Eingemeindung der südlich gelegenen Gemeinde Spechthausen ist das Stadtgebiet auf nahezu die doppelte Größe angewachsen (93,6 km²).

Die Landesplanung klassifiziert die Stadt als Mittelzentrum und als regionalen Wachstumskern.⁵

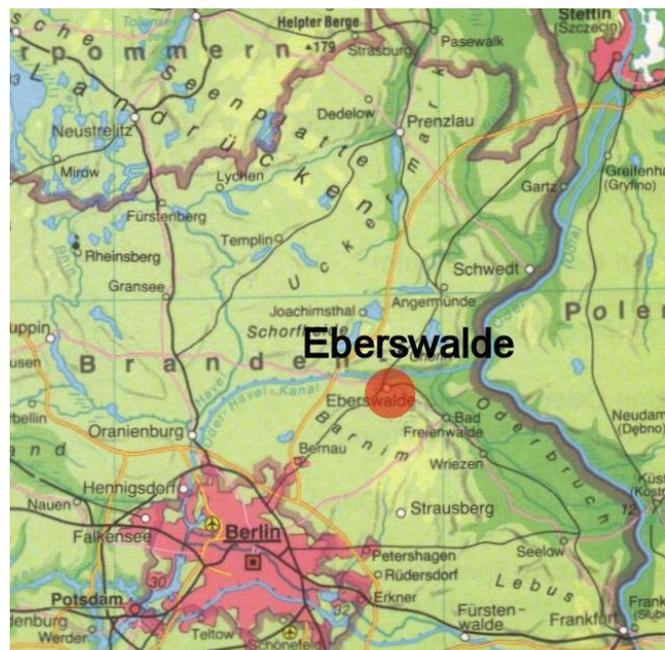


Abb. 1: Physische Übersicht Lage Stadt Eberswalde

Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg: Physische Übersicht Land Brandenburg.

¹ Kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung LBV, Dez. Raumbbeobachtung, Gebietsstand 01.01.2009 in: Landesamt für Bauen und Verkehr, Dezernat Raumbbeobachtung (Hrsg.) (2010): Bevölkerungsvorausschätzung 2009 bis 2030. Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg.

² Bundesagentur für Arbeit. Statistik. (2011): Statistik nach Regionen. URL: <http://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/BA-Gebietsstruktur/Berlin-Brandenburg/Eberswalde-Nav.html?view=renderDruckansicht> (abgerufen am 06. April 2011).

³ Laut Angabe der Regionaldirektion beläuft sich die Arbeitslosenquote im März 2011 auf 13,0 %. URL: <http://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/BA-Gebietsstruktur/Berlin-Brandenburg-ab-05-2005-Nav.html?view=renderDruckansicht> (abgerufen am 06. April 2011).

⁴ Angaben laut FNP Eberswalde. TOPOS (2010): Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Eberswalde. Begründung. Vorentwurf. Bearbeitungsstand 08.10.2010.

⁵ Nähere Angaben zur Stadt können dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK)“ und dem „Wirtschaftsstandort-Entwicklungskonzept (WISTEK)“ entnommen werden.

2.2 Verkehrstechnische Erschließung

Die Einbindung der Stadt Eberswalde in die regionalen und überregionalen Netze der unterschiedlichen Verkehrsträger ist als gut bis sehr gut zu bezeichnen. Die Stadt nimmt durch die günstigen Verkehrsverbindungen zum Ballungsraum Berlin im Südwesten wie auch zu den Erholungsgebieten der norddeutschen Seenplatte und der Ostseeküste im Norden eine verkehrlich bedeutende Rolle für den Landkreis Barnim ein.

Anschluss an das überörtliche Straßennetz besteht mit den Bundesstraßen B 167 und L 200. Die Bundes- und Landesstraße durchqueren das Stadtgebiet. Die B 167 gewährleistet westlich der Stadt, in Finowfurt, den Anschluss an die Bundesautobahn BAB A 11 (Berlin – Stettin/Polen). Zudem bildet eine Vielzahl von Landesstraßen das örtliche Straßennetz aus, die zugleich wichtige überörtliche Hauptverkehrsstraßen sind.

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird mit dem schienengebundenen Fern- und Regionalverkehr sowie mit dem örtlichen und dem regionalen Busnetz sichergestellt. Der Fern- und Regionalbahnverkehr der Deutschen Bahn (ICE-Strecke München-Stralsund, IC-Strecke Berlin Stralsund bzw. Stettin; Regionalbahn RE 3 Elsterwerda – Berlin – Stralsund / Schwedt (Oder)) gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit: die Stadt Eberswalde liegt innerhalb des 60-Minuten-Einzugsbereiches der Berliner Innenstadt.

In Ergänzung zum motorisierten Individualverkehr (MIV) und ÖPNV erschließen Rad- und Wanderwege das Stadtgebiet. In Eberswalde kreuzen sich die Regionalradwanderwege Oder-Havel-Radweg, Bernau – Stolzenhagen, Eberswalde – Altenhof.

Zu den bedeutsamen Verkehrsanbindungen zählen auch die die Bundeswasserstraßen Oder-Havel-Kanal als Teil der Havel-Oder-Wasserstraße und der Finowkanal sowie der Verkehrslandeplatz Eberswalde-Finow.

2.3 Siedlungsstruktur

2.3.1 Großräumige Betrachtung

Eberswalde ist eine Solitärstadt im dünnbesiedelten Landschaftsraum außerhalb des Verflechtungsraumes um Berlin. Die Bundeshauptstadt Berlin übt auf Grund ihrer Größe und Nähe⁶ eine starke Anziehungskraft auf die Verbraucher der Region aus. In zweiter Linie bestimmend sind die konkurrierenden Städte Schwedt, Angermünde, Bad Freienwalde und Bernau. Von Bedeutung ist ferner die Grenzlage zu Polen mit der Trennwirkung der Oder.

2.3.2 Kleinräumige Betrachtung

Die Siedlungsstruktur des Stadtgebietes ist durch die historische Verkehrsader des Finowkanals geprägt. Auch heute weist das Bild der Flächennutzung eine in West-Ost-Richtung verlaufende Aufreihung von Siedlungsbereichen mit den hauptsächlichen Stadtteilen Finow, Brandenburgisches Viertel und der ursprünglichen Stadt Eberswalde auf. Dieses Grundmuster hat bisher die Herausbildung eines starken Zentrums beeinträchtigt, was sich u. a. auch in der dispersen Verteilung der Einzelhandelseinrichtungen im Stadtgebiet zeigt. Alle Entwicklungsstudien stimmen darin überein, dass große Anstrengungen unternommen werden müssen, um die Stellung des ursprünglichen Stadtkerns als Zentrum der Stadt und der Region zu stärken.

⁶ Luftlinienentfernung ca. 45 km von Zentrum zu Zentrum.

Fortschreibung 2010

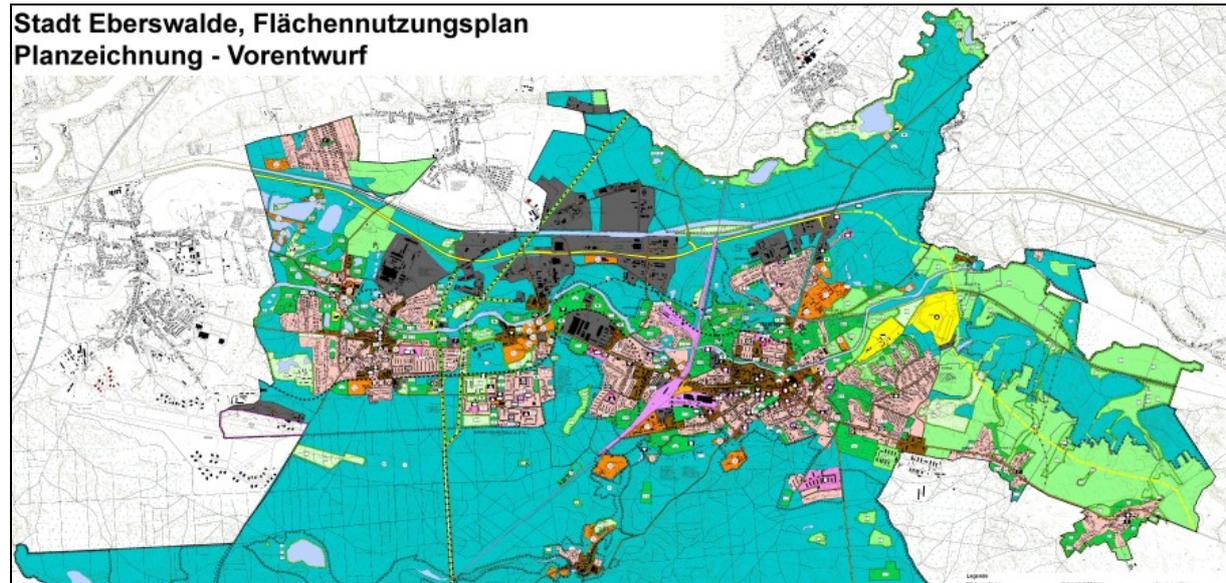


Abb. 2: FNP Eberswalde.

Quelle: TOPOS (2010): Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Eberswalde. Planzeichnung. Vorentwurf. Bearbeitungsstand 08.10.2010.

3 Bestandsaufnahme und Analyse

3.1 Örtliche Bestimmungsfaktoren des Einzelhandels

3.1.1 Stadtteile und Einzugsbereiche

Ansatzpunkt der Betrachtung sind zunächst die vorhandenen kleinräumigen Marktgebiete, die sich aus der Zuordnung von Geschäften und deren Kunden, aus räumlichen Zäsuren wie Bahnlagen oder Wasserstraßen und aus den Verkehrsbeziehungen im Wirtschaftsraum ergeben. Eine gute Annäherung stellt in dieser Hinsicht die „Kleinräumige Gliederung“ des Stadtgebietes dar, da sie nach den genannten Prinzipien konzipiert wurde und für die Raumeinheiten statistische Daten bereitstellt.

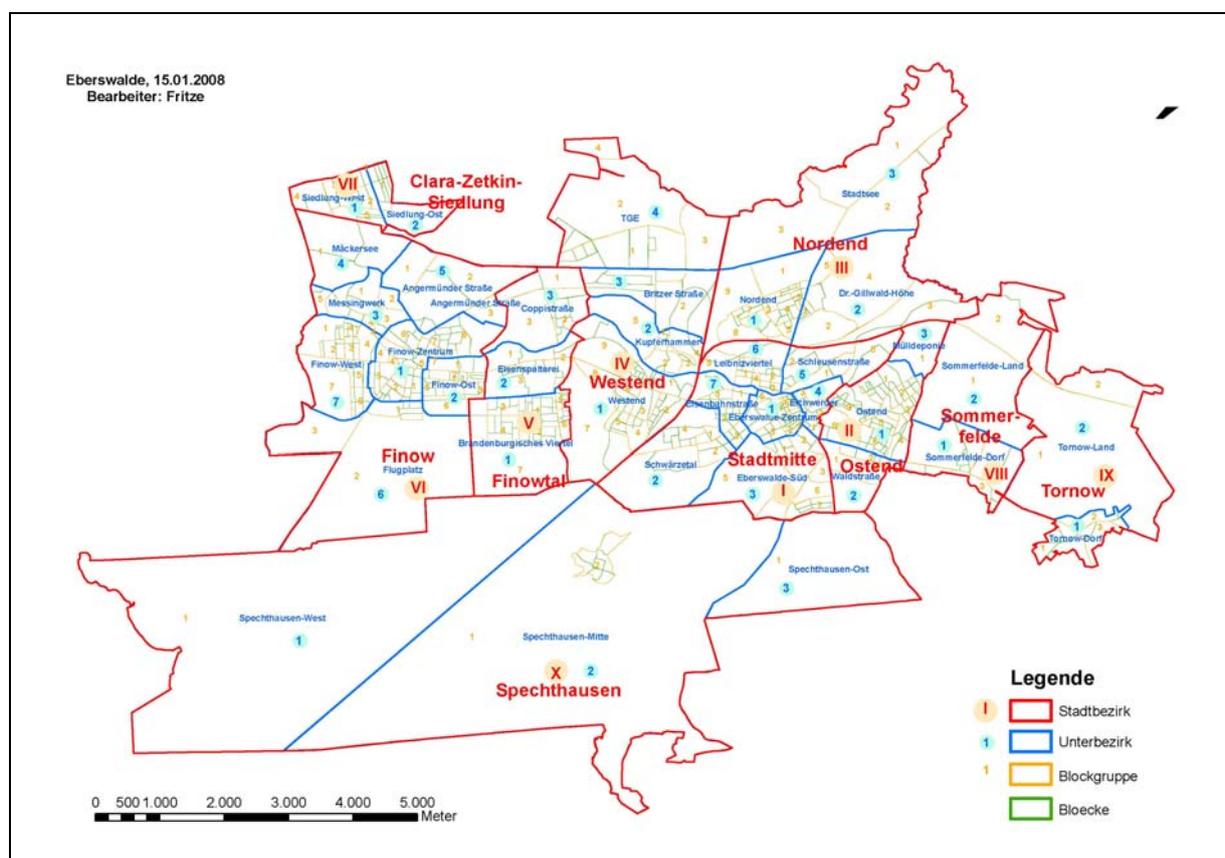


Abb. 3: Kleinräumige Gliederung der Stadt Eberswalde

Quelle: Stadt Eberswalde 2008.

Neben der räumlichen Ausdehnung der Stadtteile sind ihre Einwohnerzahl und deren zukünftige Entwicklung von großer Bedeutung. Dabei zeigen sich deutliche Unterschiede, die sich auf die Tragfähigkeit von Handelseinrichtungen und damit auf die allgemeine Zentrenstruktur der Stadt auswirken.

In den Jahren seit 2003 ist ein leichter aber dennoch kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang um 4,1% zu verzeichnen. Dabei verteilt sich die Bevölkerungsentwicklung auf die Stadtbezirke wie folgt:

Tab. 1: Einwohnerentwicklung Bezirke Eberswalde

Gebietsbezeichnung	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2009/2003 in %
Stadt Eberswalde gesamt	42.446	42.144	41.831	41.787	41.396	40.848	40.714	-4,1%
Stadtmitte	12.209	12.301	12.354	12.367	12.362	12.502	12.549	2,8%
Ostend	3.380	3.368	3.346	3.295	3.244	3.225	3.178	-6,0%
Nordend	2.694	2.743	2.764	2.749	2.738	2.724	2.749	2,0%
Westend	5.037	5.011	5.034	4.995	4.919	4.905	4.828	-4,1%
Finowtal	7.548	7.547	7.443	7.339	7.223	7.069	7.081	-6,2%
Finow	8.706	8.681	8.646	8.566	8.472	8.382	8.348	-4,1%
sonstige Stadtbezirke	2.872	2.493	2.244	2.476	2.438	2.041	1.981	-31,0%

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH (2010): Zukunftsfähige Angebotsstrukturen für das Stadtzentrum von Eberswalde unter Berücksichtigung der Gesamtstadt. Aktualisierung und Fortschreibung 2010, S. 10.

Entsprechend dem bisherigen Verlauf ist auch in Zukunft mit einem weiteren Rückgang der Einwohnerzahlen zu rechnen. In der Gesamtstadt wird sie bis 2015 nach der optimistischen Prognosevariante des INSEK auf ca. 39.259 Einwohner und im Jahr 2020 auf 37.628 Einwohner sinken. Lediglich für den Bezirk „Stadtmitte“ ist nach der INSEK-Prognose eine deutliche Zunahme zu erwarten, worin sich nicht zuletzt die laufenden Maßnahmen zur Stabilisierung des Zentrums widerspiegeln.⁷

Tab. 2: Einwohnerentwicklung Leitbildszenario

Gebietsbezeichnung	2015	2020
Stadt Eberswalde gesamt	39.259	37.456
Stadtmitte	13.422	13.464
Ostend	3.030	2.863
Nordend	2.502	2.320
Westend	4.566	4.238
Finowtal	5.948	5.584
Finow	7.760	7.228
sonstige Stadtbezirke	1.851	1.759

Quelle: Stadt Eberswalde (2008): Strategie Eberswalde 2020. Gesamtkonzept 2007. (INSEK und WISTEK), Stand 13.03.2008, S. 38.

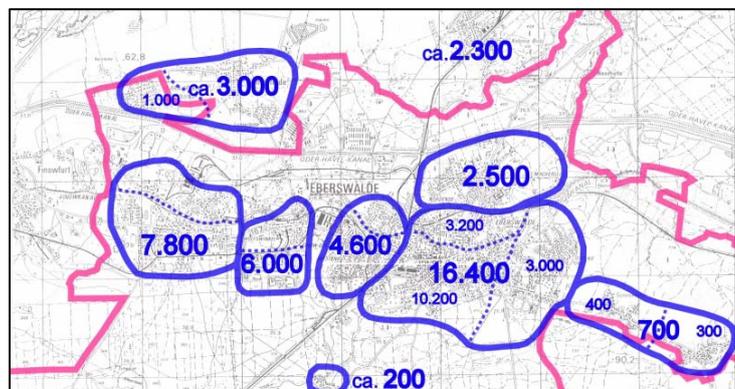


Abb. 4: Einzugsbereiche der vorhandenen Zentren und deren prognostizierte Einwohnerzahl im Jahre 2015

Quelle: EZK 2007.

Sorgenkind bleibt der Stadtbezirk Finowtal und hier insbesondere das Brandenburgische Viertel. Aber auch die Stadtteile Nordend, Westend, Finow und Clara-Zetkin-Siedlung weisen zukünftig deutliche Verluste auf.

⁷ Stadt Eberswalde (2008): Strategie Eberswalde 2020. Gesamtkonzept 2007. (INSEK und WISTEK), Stand 13.03.2008, S. 38, Tabelle 5: Prognostizierte Einwohnerentwicklung Bezirke Eberswalde – Leitbildszenario.

Fortschreibung 2010

Die Einwohnerzahl der Stadtteile ist maßgeblich für die Beurteilung der Tragfähigkeit von Einzelhandelseinrichtungen, vor allem dann, wenn man die Fahrkundschaft auf den Hauptverkehrsstraßen zunächst außer Acht lässt und die fußläufige Versorgung der Bevölkerung in den Vordergrund rückt. Ging man in der Vergangenheit von ca. 3.500 erforderlichen Einwohnern im Umkreis eines Lebensmittelmarktes aus, so unterstellt man heute aufgrund der immer größer werdenden Verkaufsflächen ein Kundenpotential von ca. 5.000 Personen und mehr.⁸ In der Realität sind hierbei natürlich noch weitere Faktoren wirksam wie die Flächenleistung (Umsatz/m² Verkaufsfläche).

Im Rahmen der Erhebung der BBE zu den Angebotsstrukturen im Jahr 2010 ergab sich, dass in Eberswalde im Durchschnitt rund 2.500 Einwohner auf einen Lebensmittelmarkt kommen. Damit liegt Eberswalde deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 3.261 Einwohner je Objekt⁹.

Danach konnten bereits im Jahr 2007 in Eberswalde vier Einzugsbereiche bzw. Zentren auch zukünftig hinsichtlich der örtlichen Nachfrage als stabil eingestuft werden:

- | | | |
|-----------------------------|---|---|
| ▪ Innenstadt | = | Hauptzentrum „A“ |
| ▪ Finow | = | Nebenzentrum „B“ |
| ▪ Brandenburgisches Viertel | = | Grund- und Nahversorgungszentrum „C“ |
| ▪ Westend | = | Grund- und Nahversorgungszentrum „D“. ¹⁰ |

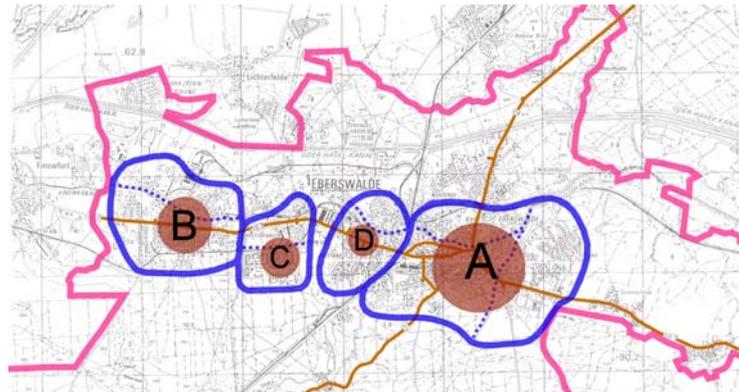


Abb. 5: Bestehende Struktur stabiler Zentren

Quelle: EZK 2007

Für die Ermittlung der Nachfragesituation ist über die rein quantitative Betrachtung der Bevölkerungszahl auch die Entwicklung der Altersstrukturen von Interesse. Auf der Grundlage der Alterstrukturprognose ergibt sich, dass der Anteil der Personen im Rentenalter bis zum Jahr 2030 deutlich zunehmen wird.¹¹ Die Verschiebung der Bevölkerungsanteile hat Auswirkungen auf das Nachfragepotenzial und stellt zugleich besondere Anforderungen an die Versorgungsstruktur.

⁸ „Nahversorgung in den Städten“, Arbeitspapier des Deutschen Städtetages, Köln und Berlin 6-05.

⁹ BBE Handelsberatung GmbH (2010): Zukunftsfähige Angebotsstrukturen für das Stadtzentrum von Eberswalde unter Berücksichtigung der Gesamtstadt. Aktualisierung und Fortschreibung 2010, S. 42.

¹⁰ Die detaillierte Betrachtung der Zentren erfolgt im Kapitel 4.2.2.2 „Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche“.

¹¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. In: Stadt Eberswalde (2008): Strategie Eberswalde 2020. Gesamtkonzept 2007. (INSEK und WISTEK), Stand 13.03.2008, S.36.

3.1.2 Räumliche Verteilung des Einzelhandels-Bestands

Neben den Marktgebieten ist der konkrete Bestand an konventionellen Läden grundlegend für die Konzeptentwicklung. Die heutige Verteilung der Lebensmittelmärkte belegt die starke Konzentrationstendenz hin zu den Hauptverkehrsstraßen bei gleichzeitigem Leerlaufen der gewachsenen Stadtteilzentren.

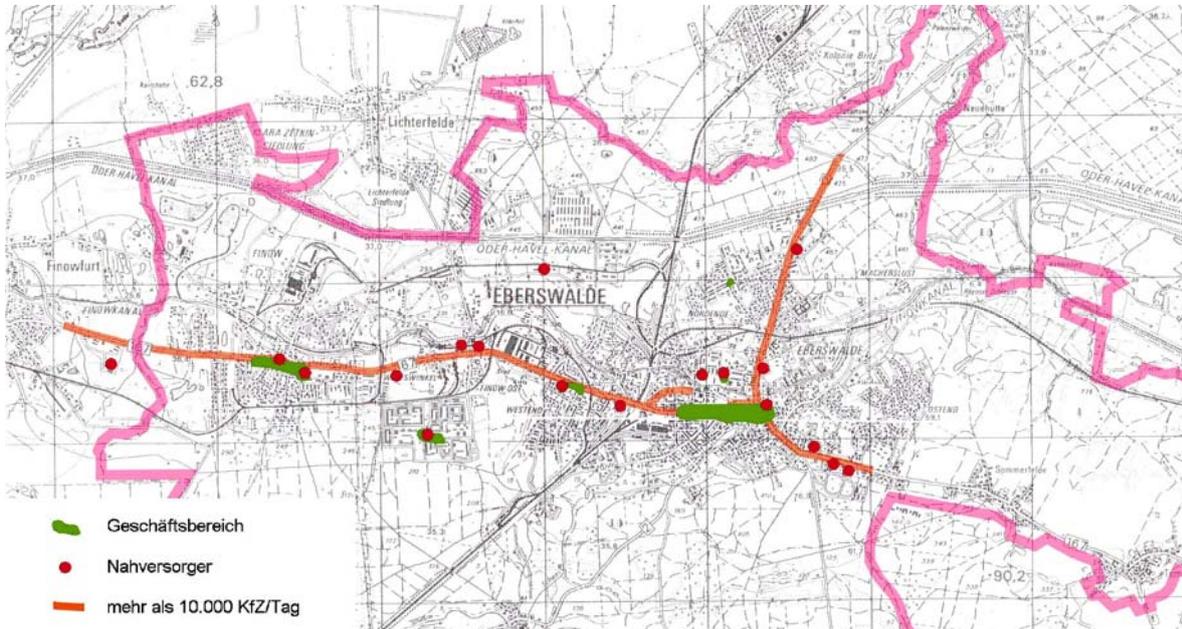


Abb. 6: Verteilung der Lebensmittelmärkte im Eberswalder Stadtgebiet

Quelle: EZK 2007. Darstellung aktualisiert.

Detaillierte Angaben zum Bestand der Einzelhandelsgeschäfte sind den Ausführungen zu den jeweiligen Versorgungsbereichen der Stadt (Kapitel 4.2.2.) zu entnehmen, zusammenfassende Angaben werden im Kapitel 3.2.3 Einzelhandelsbesatz getroffen.

3.1.3 Einzugsbereiche auf Nahversorger-Ebene

In der Literatur wird der fußläufige Einzugsbereich eines Nahversorgungsstandortes auf einen Radius von bis zu 800 m (12 bis 15 Gehminuten) beziffert. Aufgrund der geringen Siedlungsdichte in Eberswalde gehen jedoch die tatsächlichen Entfernungen der Nahversorgungsbetriebe zu den Wohnstandorten auch darüber hinaus.

Die Planskizze zeigt, dass der überwiegende Siedlungsbereich z.T. mehrfach abgedeckt ist (blaue Zonen), worin sich u.a. die starke Konkurrenzsituation in diesem Handelssegment widerspiegelt. Dabei darf allerdings nicht vergessen werden, dass es sich bei der Darstellung nur um einen groben Anhaltspunkt handelt: die tatsächlichen Umsätze stammen oft nicht aus den schematisch abgegrenzten Einzugsbereichen, sondern durch die Fahrgundschaft aus weiter entfernten Gebieten.

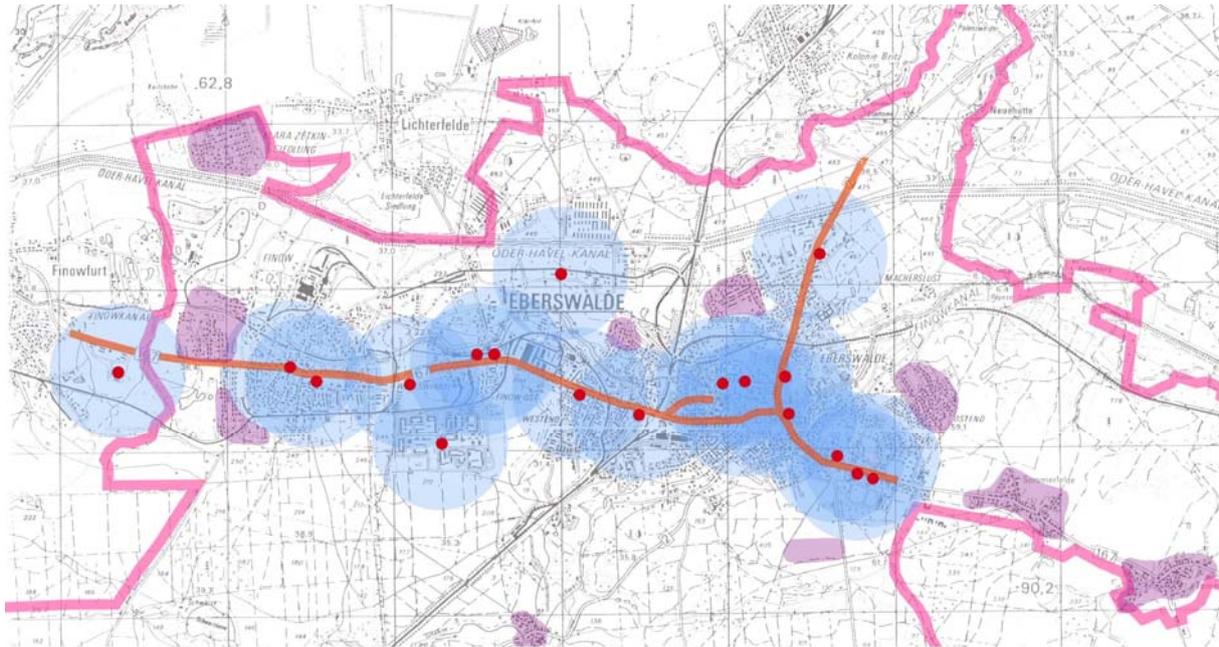


Abb. 7: Fußläufige Versorgungssituation im Eberswalder Stadtgebiet

Quelle: EZK 2007. Darstellung aktualisiert.

Bei den in der Abbildung als blass-lila dargestellten Bereichen handelt es sich hingegen um unterversorgte Gebiete; diese Flächen liegen außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit eines für die Bewohner ausreichenden Grundversorgungsangebots. An einigen dieser Standorte übernehmen gegenwärtig fahrende Verkaufsstellen, Bringservice, Tankstellen, Kioske, Hofläden, soziale Projekte oder „Tante-Emma-Läden“ einen Teil der Grundversorgung. Diese Angebote weisen jedoch regelmäßig nur ein eingeschränktes Angebot mit z. T. höheren Preisen und teilweise auch stark reduzierten Öffnungszeiten auf. Hier bieten sich Ansatzpunkte zur Etablierung von sog. „Nachbarschaftszentren“.

3.1.4 Gefährdete Standorte der Nahversorgung

In Anbetracht der örtlichen Konkurrenzbeziehungen und entsprechender Hinweise aus der Wirtschaft müssen etwa fünf Standorte, die zentrale Versorgungsfunktionen für die Wohnbevölkerung übernehmen, für den Fall zusätzlicher, benachbarter Ansiedlungen von Lebensmittelmärkten als besonders gefährdet eingestuft werden.

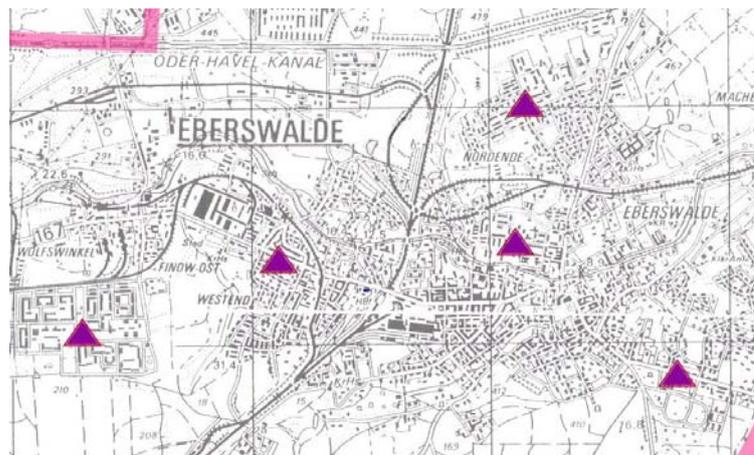


Abb. 8: Übersicht gefährdeter Nahversorgungsstandorte

Quelle: EZK 2007

Dabei handelt es sich um die folgenden Angebotsstandorte:

- EKZ Brandenburgisches Viertel
- Ladenzeile Heegermühler Straße – zwischen Teuberstraße und Triftstraße, Westend
- Freienwalder Straße, Ostend und
- Poratzstraße, Nordend.

Fortschreibung 2010

Diese Standorte werden im nachfolgenden Entwicklungskonzept im Rahmen der Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche und der Identifikation der ergänzenden Einzelhandelsstandorte eingehend beschrieben.

3.1.5 Nicht integrierte Standorte mit nahversorgungsrelevanten Angeboten

Unter nicht integrierten Standorten werden hier Einzelhandels-Standorte verstanden, die keinen oder nur geringen unmittelbaren räumlichen Bezug zu ihrer Kundschaft haben, die u.U. örtlich störend wirken (z.B. durch Kundenverkehr) und insgesamt einen negativen Einfluss auf die städtebauliche Ordnung haben. Das Paradebeispiel ist der viel zitierte „Verbrauchermarkt auf der grünen Wiese vor den Toren der Stadt“. Für die vorliegende Untersuchung sind auch die Märkte unterhalb der Großflächigkeitsschwelle von 800 m² Verkaufsfläche von Bedeutung, da für größere Objekte i.d.R. Planungserfordernis besteht.

In Eberswalde sind mehrere bestehende Standorte als „nicht integriert“ einzustufen (rote Punkte). Darüber hinaus gibt es auch potentielle Standorte, bei denen ein starker zukünftiger Ansiedlungsdruck schon jetzt absehbar ist (weiße Punkte).

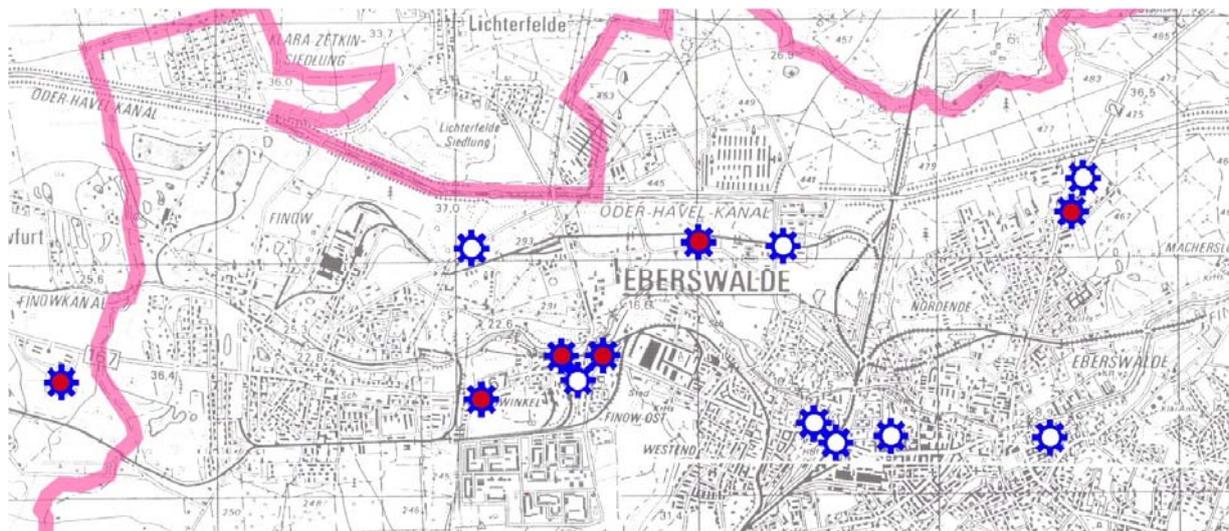


Abb. 9: Übersicht nicht integrierter Standorte mit nahversorgungsrelevanten Angeboten

Quelle: EZK 2007. Darstellung aktualisiert.



nicht integrierter Standort



potentiell problematischer Standort
(Aufzählung nicht abschließend)

(1) Kaufland/Angermünder Straße

Der Verbrauchermarkt „Kaufland“ an der Angermünder Straße verfügt über eine Verkaufsfläche von rund 4.900 m². Im Radius von 1.000 m befinden sich keine Wohngebiete. Sieht man von einer gewissen Attraktionswirkung auf das nördliche Umland von Eberswalde ab, so kann man doch von einem starken Entzugseffekt ausgehen, der sich im Bereich der Grundversorgung auf die jeweiligen Herkunftsgebiete der Kunden, im Bereich höherwertiger Güter vor allem auf die zentralen Versorgungsbereiche „Stadtmitte“ und „Finow“ auswirkt.

Die Entwicklung des Standortes wurde in der Nachwendezeit, vor dem Hintergrund, dass Haupt- und Nebenzentren der Stadt funktional geschwächt waren, vollzogen. In der Gegenwart erweist sich dieser Verkaufsstandort jedoch als nachteilig für die urbane Entwicklung der Stadt. Doch auch wenn sich der Standort aus heutiger Sicht als nachteilig für die Zent-

Fortschreibung 2010

rumsentwicklung erweist, so handelt es sich doch um einen bestehenden Standort, der planungsrechtlich akzeptiert wurde.

Der Verbrauchermarkt ist mit der Festsetzung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Die Aufhebung des Bebauungsplans würde für die Zentrenentwicklung keinen Vorteil bringen, da die bestehende Nutzung dennoch Bestandsschutz genießen würde. Jedoch ist eine Entwicklung des zentrenrelevanten Angebots über den Bestand hinaus planerisch nicht gewollt und nicht zu unterstützen. Insbesondere muss der Ausbau des Standortes im Zuge des Neubaus der B 167 vermieden werden.

Angesichts des deutlich bestehenden Verkaufsflächengewichts in einer dezentralen Lage ist der Verbrauchermarkt an der Angermünder Straße zwingend im nachfolgenden Entwicklungskonzept zu behandeln.

(2) Bereich Spechthausener Straße

Die Kreuzung der Eberswalder Straße (B 167) mit der Spechthausener/Eberswalder Straße liegt im Berührungspunkt der Siedlungsschwerpunkte Eberswalde, Finow und Brandenburgisches Viertel. Sie liegt zudem an der Hauptzufahrt zur Autobahn. Aufgrund dieser begünstigten Lage stand der Standort seit der Wende unter einem konstant hohen Ansiedlungsdruck, dem im Laufe der ersten Welle der Stadtentwicklung insofern entgegengekommen wurde, als der Bereich verwaltungsintern zum „Fachmarktzentrum“ erklärt und entsprechend behandelt wurde.

In den vergangenen Jahren konnte jedoch nicht verhindert werden, dass sich dort auch Nahversorger ansiedelten. Deren fußläufiger Einzugsbereich umfasst jedoch nur das einwohnerschwache Wohngebiet im Bereich Spechthausener Straße und ist daher im Hinblick auf die Nahversorgung als nicht integriert einzustufen. Zudem beeinträchtigen die im Kreuzungsgebiet ansässigen Lebensmitteldiscounter mit Getränkemarkt und Backshop durch den Abzug von Kaufkraft den zentralen Versorgungsstandort inmitten des Brandenburgischen Viertels sowie die zentralen Angebote im Stadtteil Westend.

Eine Schädigungswirkung auf Haupt-, Neben- sowie Grund- und Nahversorgungszentren durch die Fachdiscounter mit ihrem überwiegend nicht zentrenrelevanten Angebot ist hingegen nicht erkennbar; diese Angebote stehen auch im Einklang mit der Sortimentsliste des vorliegenden Konzepts.

Auch die Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben ist aufgrund ihres Verkaufsflächengewichts und des bestehenden Ansiedlungspotenzials am Standort im nachfolgenden Entwicklungskonzept zu berücksichtigen.

(3) Standort ehemaliges Behördenzentrum

Auf der Schnittstelle zwischen Brandenburgischem Viertel und Finow ist, leicht von der B 167 zurückgesetzt, ein Lebensmitteldiscounter ansässig. Im fußläufigen Einzugsbereich des Marktes befindet sich keine Wohnbevölkerung; es handelt sich hierbei demnach um ein dezentrales bzw. ein nicht integriertes Grundversorgungsangebot. Daher und aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Bundesstraße hat der Standort einen weitreichenden Einzugsbereich und stellt eine direkte Konkurrenz zu den umliegenden, integrierten Nahversorgungsbereichen, insbesondere zum Brandenburgischen Viertel, dar.

Vor diesem Hintergrund wird eine Weiterentwicklung des Standortes vehement abgelehnt. Da es sich hier um eine unbeplante Fläche gemäß § 34 BauGB handelt, sind die planungsrechtlichen Möglichkeiten des Baugesetzbuches anzuwenden, um zukünftigen Ansiedlungen oder Erweiterungen vorzubeugen. Eine weitergehende Berücksichtigung des Standortes im

Entwicklungskonzept ist jedoch nicht erforderlich, da es sich um einen Solitärstandort ohne deutliches Gewicht handelt.

(4) Standort Ortsausgang Nordend

Die am nördlichen Ortsausgang des Stadtteiles Nordend befindlichen Industriebrachen sind nach der Wende unterschiedlichen Nutzungen zugeführt worden. U. a. befinden sich jetzt dort eine Tankstelle, ein Lebensmitteldiscounter, ein Angelcenter und ein Hotel mit Gaststätte. Das von der Stadtverwaltung genutzte Gebäude wurde leer gezogen und liegt seither brach. Der Lebensmitteldiscounter ist aufgrund seiner Randlage zu Fuß schlecht und nur für einen Teil der Nordender Wohnbevölkerung erreichbar. Er wirkt sich schädigend vor allem auf das gewachsene interne Zentrum des Stadtteils an der Poratzstraße aus und wird als nicht integriert eingestuft.

Das Hauptproblem in Hinblick auf den betrachteten Standort stellt allerdings der geplante Bau der B 167 neu mit Knoten an der L 200 dar. Es ist zu erwarten, dass der Standort durch diese Anbindung deutlich an Attraktivität insbesondere für großflächigen oder nahezu großflächigen Einzelhandel gewinnen wird. Die bauliche Struktur und gegenwärtige Nutzung bieten für derartige Projekte mehrere denkbare Möglichkeiten. Daher ist der Standort im Entwicklungskonzept zu berücksichtigen. Denkbar ist hier grundsätzlich die Ansiedlung von nicht zentrenrelevanten Angeboten. Das zentrenrelevante und insbesondere auch das nahversorgungsrelevante Angebot sollte keinesfalls ausgebaut werden. Die Erweiterung des Einzelhandelsangebots sollte zur Vermeidung städtebaulicher Konflikte durch die verbindliche Bauleitplanung begleitet werden.

(5) Standort Hauptbahnhof

Anlässlich ähnlicher Beispiele wurde auch für den Bahnhofsbereich die Ansiedlung von Handelseinrichtungen diskutiert. Zur Debatte standen dabei die Grundstücke des ehemaligen Busbahnhofs über das engere Bahnhofsumfeld hinaus bis hin zur „russischen Kommandantur“.

Bislang haben sich im Bereich des Hauptbahnhofs verschiedene Fachmärkte (Baumarkt, Lebensmittel-, Bekleidungs- und Schuhfachmarkt) angesiedelt. Dabei handelt es sich um einen Standort mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Angeboten in städtebaulich integrierter Lage, der potentiell als problematischer Standort einzustufen ist.

Wegen der zentralen Lage und der überdurchschnittlich guten Verkehrsanbindung scheint hier eine hohe Rentabilität möglich, sodass der Standort unter einen Ansiedlungsdruck geraten kann. Doch auch hier gilt der Grundsatz: Je höher die Umsätze, desto größer die Entzugseffekte für die übrigen Stadtbereiche und ihre Zentren. Daher ist es erforderlich die Entwicklung des Standortes vorausschauend zu thematisieren und im gesamtstädtischen Kontext zu beurteilen. Eine Aufnahme des Standortes am Hauptbahnhof in das Entwicklungskonzept ist daher dringend geboten.

(6) Standort Realkauf

Der Standort Realkauf befindet sich in der Nachbargemeinde Schorfheide, in unmittelbarer Nähe zur Gemarkung der Stadt Eberswalde. Aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage an der B 167 zwischen der Autobahnzufahrt und dem Eberswalder Stadtgebiet haben die ansässigen großflächigen Einzelhandelsangebote Auswirkungen auf die Stadt Eberswalde.

Neben zwei Fachmärkten (Bau und Möbel) ist vor allem der Verbrauchermarkt „Real“ von Bedeutung. Hier wird auf einer Fläche von 4.500 m² ein ähnliches Sortiment wie vom

Fortschreibung 2010

Verbrauchermarkt an der Angermünder Straße angeboten, das überwiegend nahversorgungs-relevant ist.

Der fußläufige Einzugsbereich des Standortes umfasst aber nur einen kleinen Teil der Wohngebiete in Finowfurt. In Kombination mit den Fachmärkten und mit seiner Lage an der B 167 kurz vor der Autobahn realisiert der Verbrauchermarkt erhebliche Umsätze, die sich diffus als Entzugseffekte auf alle Zentren der Stadt und des Umlandes auswirken.

Im Falle möglicher Erweiterungs- oder Neuansiedlungsvorhaben auf Schorfheider Seite, die auf eine Vergrößerung des Angebots am Standort Real zielen, muss die Standortgemeinde die zu erwartenden Auswirkungen auf die Stadt Eberswalde berücksichtigen und diesen Rechnung tragen.

3.1.6 Stadtumbau

Als Folge des stetigen Einwohnerrückganges hatte der Wohnungsleerstand in Eberswalde im Jahr 2000 einen Umfang von etwa 2.500 Wohneinheiten. Die in der Folge erstellte Prognose errechnete bis zum Jahr 2015 ein Anwachsen auf ca. 4.440 Wohneinheiten.¹² Daraus wurde die Forderung abgeleitet, in diesem Zeitraum mindestens 2.000 Wohneinheiten abzureißen. Bis 2010 wurden davon bereits 1.800 Wohneinheiten realisiert.

Zur fördertechischen Handhabung der notwendigen Maßnahmen legt das Stadtumbaukonzept Gebietskategorien unterschiedlicher Dringlichkeit fest:

- Konsolidierte Gebiete mit geringem Handlungsbedarf
- Erhaltungsgebiete mit mittlerem Handlungsbedarf
- Umstrukturierungsgebiete mit erhöhtem Handlungsbedarf.

Diese Einteilung greift steuernd in die räumliche Ausdehnung vorhandener Wohngebiete ein und ist daher nicht ohne Einfluss auf die Kundenpotentiale der entsprechenden Zentren.¹³ Vom Rückbau betroffen ist vor allem das Umstrukturierungsgebiet „Brandenburgisches Viertel“ (3. und 4. Bauabschnitt) in seinen westlichen Teilbereichen.

Im Jahr 2010 betrug der Leerstand 2.700 Wohneinheiten. Gemäß der Stadtumbaustrategie Eberswalde 2020 soll durch den Rückbau von weiteren 1.750 Wohneinheiten der Leerstand bei ca. 10 %, das sind rund 2.200 Wohneinheiten, stabilisiert werden.

3.1.7 Wirtschaftsstandorte

Die Arbeitskräfte an gewerblichen Standorten können grundsätzlich ebenfalls als Kundenpotential für Einzelhandelsgeschäfte in Frage kommen und damit Einfluss auf die räumliche Einzelhandelslandschaft nehmen. Dies ist beispielsweise bei Kaufland an der Angermünder Straße der Fall, dessen Standort weitab von jeder Wohnsiedlung liegt.

Wichtiger als die reinen Gewerbe- und Industriegebiete sind jedoch diejenigen ehemaligen gewerblichen Bauflächen bzw. Gemengelagen, in denen sich über die Jahre eine Ansammlung von Produktionsbetrieben, Handwerkern, Dienstleistern, Gaststätten und auch Ladengeschäften herausgebildet hat. An diesen Standorten wären auch Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich zulässig¹⁴. Eine Übersicht über die Verteilung der Gemengelagen zeigt die folgende Karte.

¹² Angaben laut: Wohnungswirtschaftliches Konzept 2002 (WWK) und Stadtumbaukonzept 2002 (STUK).

¹³ Der Einfluss auf die Einwohnerentwicklung der Stadtteile wurde bereits in der Prognose des INSEK berücksichtigt. An dieser Stelle geht es primär um den räumlichen Zuschnitt der Einzugsbereiche.

¹⁴ Nach § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten zulässig.

Fortschreibung 2010

In der Realität ist allerdings festzustellen, dass diese Standorte - wohl aufgrund ihres z.T. ungeordneten bzw. gewerblichen Charakters oder ihrer Abgelegenheit - kein hervorgehobenes Image als Einzelhandelsstandort erlangt haben.

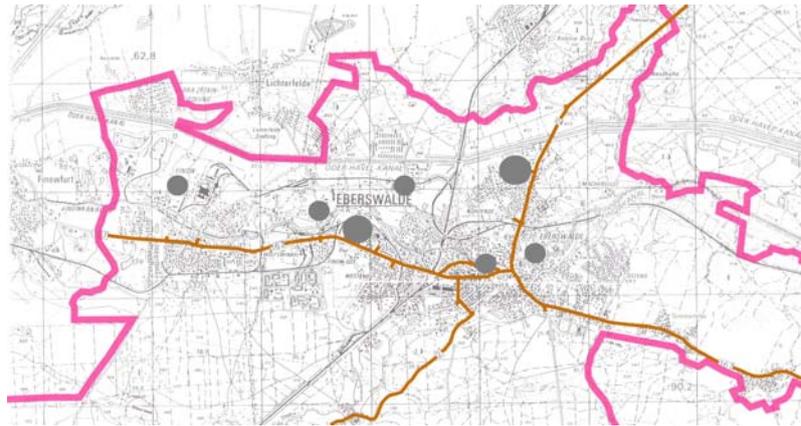


Abb. 10: Dienstleistungsorientierte altindustrielle Standorte

Quelle: EZK 2007

3.1.8 Verkehr

Verkehrsströme sind potentielle Kundenströme. Der harte Konkurrenzkampf treibt die großen Einzelhandels-Ketten dazu, ihre Filialen möglichst nahe an diese Potentiale zu verlegen (siehe Kap. 3.1.5 „Nicht integrierte Standorte mit nahversorgungsrelevanten Angeboten“).

3.1.8.1 Straßen

Hier kommt der beschriebene Trend besonders deutlich zum Ausdruck. Von den in der Stadt vorhandenen Marktstandorten liegen nur einige wenige nicht an der Bundesstraße B 167 bzw. an der Landstraße L 200, die beide zentral durch das Stadtgebiet führen. An einzelnen dieser Standorte wiederum wurde das Angebot bereits deutlich reduziert. Es bedarf zukünftig erheblicher Anstrengungen, um diesen Trend zu stoppen bzw. zu korrigieren.

Mit der geplanten Verlegung der B 167 in die Industriezone am Oder-Havel-Kanal sind erneut starke Bestrebungen zur Betriebsumsiedlung - insbesondere an die Knotenpunkte - zu erwarten.

3.1.8.2 Bahnhof

Beispiele anderer Städte lassen erkennen, dass auch der Bahnhofsstandort wegen der Bündelung der Fahrgastströme eine hohe Attraktivität für den Einzelhandel bietet. Zweifellos gehen die dort möglichen Umsätze aber zum großen Teil zu Lasten der Zentren in den Stadtteilen, so dass in dieser Hinsicht Zurückhaltung geboten ist.

3.1.8.3 Flugplatz

Im Südwesten des Eberswalder Stadtgebiets und auf dem angrenzenden Gebiet der Gemeinde Finowfurt befindet sich der Verkehrslandeplatz Eberswalde-Finow. Durch den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 wurde von dem ursprünglichen Ziel, den Flugplatz Eberswalde-Finow als Regionalflughafen auszubauen, Abstand genommen. Der Flugplatz ist Eigentum der privaten WVZ Wirtschafts-Verkehrszentrum Finow GmbH & Co. und wird durch die Tower-Finow GmbH als „Landeslandeplatz des allgemeinen Verkehrs (Verkehrslandeplatz)“ betrieben; im Jahr 2010 wurde ein Liquidationsverfahren angestoßen. Zugunsten der Errichtung eines Freiflächensolarparks auf weiten Teilen des Flugplatzgeländes wurde mit Bescheid vom 27.05.2011 eine luftfahrtrechtliche Ände-

rungsgenehmigung gem. § 6 Abs. 4 LuftVG erteilt. Die Änderungsgenehmigung beinhaltet sowohl eine Verkleinerung der Betriebsfläche des Flugplatzes als auch die Anpassung des Bauschutzbereiches sowie technische und betriebliche Anpassungen. Durch den Flugplatzbetrieb ist mit keinem Ansiedlungsdruck durch Einzelhandelsketten zu rechnen.

3.2 Kennziffern des Einzelhandels

Nach der Betrachtung der örtlichen Bestimmungsfaktoren der Einzelhandelslandschaft gilt es nun, die verschiedenen Kennziffern des Einzelhandels zu betrachten. Neben der qualitativen Beschreibung folgt damit auch eine quantitative Betrachtung der Situation vor Ort.

Der Einzelhandel folgt auch in Eberswalde den allgemeinen Trends. Die wichtigsten Kennziffern für die Gesamtstadt und den Einzugsbereich lassen sich dem im Jahr 2010 aktualisierten Branchenmix-Konzept der BBE entnehmen¹⁵. Ausgangspunkt der Überlegungen bilden die Abgrenzung des einzelhandelsrelevanten Einzugsgebietes der Stadt Eberswalde und die Kaufkraft der Einwohner in den jeweils betrachteten Räumen. Auf der Grundlage dieser Daten kann das einzelhandelsrelevante Marktpotential prognostiziert werden. Diesem Potenzial ist dann wiederum der Einzelhandelsbesatz vor Ort gegenüberzustellen.

3.2.1 Einzelhandelsrelevantes Einzugsgebiet

Die Abgrenzung des einzelhandelsrelevanten Einzugsgebietes durch die BBE erfolgte unter Abwägung zwischen Zeit-Distanz-Aspekten im ländlichen Raum, der Eigenattraktivität als Handelsstandort und insbesondere der Magnetwirkung der Metropole Berlin, aber auch dem konkurrierenden Einzelhandelswettbewerb mit den benachbarten Mittelzentren (Bad Freienwalde, Schwedt, Bernau bei Berlin). Das Gutachten geht davon aus, dass das tatsächlich erzielte, einzelhandelsrelevante Einzugsgebiet mehrheitlich dem raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich entspricht, lediglich in südöstlicher Richtung ergeben sich infolge der geringen Entfernung zum benachbarten Mittelzentrum Bad Freienwalde zusätzliche Wechselwirkungen. Die Ausdehnung hat sich seit der Ersterarbeitung des Branchenmixkonzeptes in 2003 nicht wesentlich verändert, eher sind standortbezogene Kaufkraftbindungen zu diskutieren. Zudem erwartet die BBE für den Einzelhandel von Eberswalde sowohl stärkere Kaufkraftzu- wie auch –abflüsse.

¹⁵ BBE Handelsberatung GmbH (2010): Zukunftsfähige Angebotsstrukturen für das Stadtzentrum von Eberswalde unter Berücksichtigung der Gesamtstadt. Aktualisierung und Fortschreibung 2010.

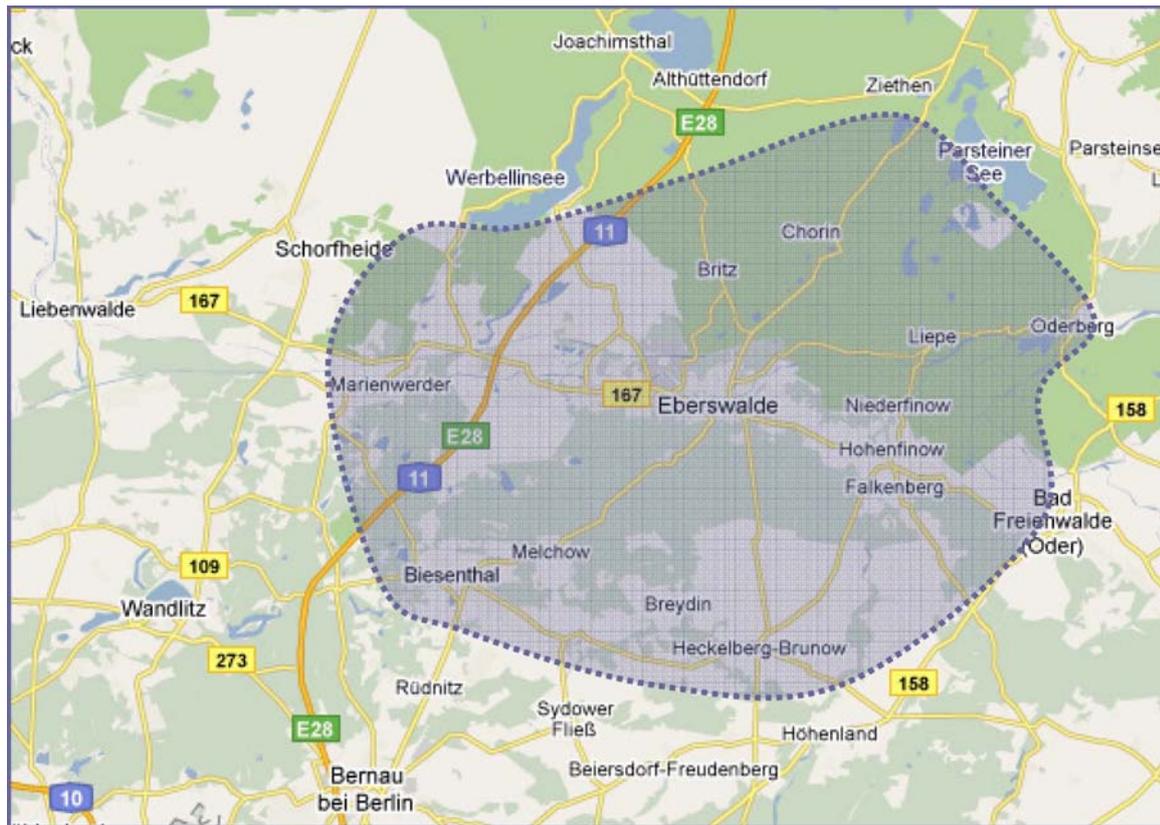


Abb. 11: Einzelhandelsrelevantes Einzugsgebiet der Stadt Eberswalde

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH (2010): Zukunftsfähige Angebotsstrukturen für das Stadtzentrum von Eberswalde unter Berücksichtigung der Gesamtstadt. Aktualisierung und Fortschreibung 2010, S. 7.

Das abgebildete Einzugsgebiet umfasst insgesamt 72.507 Einwohner. Davon leben 40.714 im Stadtgebiet Eberswalde; somit entfallen allein auf das Stadtgebiet Eberswalde bereits 56% des gesamten Einwohnerpotenzials im abgegrenzten Einzugsbereich. Das weitere einzelhandelsrelevante Einzugsgebiet weist nur eine geringe Besiedlungsdichte auf. Prägend für diese Region sind kleinere Gemeinden, die zudem aus mehreren Ortsteilen bestehen.

Gegenüber dem Branchenmixkonzept aus dem Jahr 2003 sank das Bevölkerungspotenzial im Einzugsgebiet um 2.482 Einwohner, das entspricht rund 3,3%. Zu berücksichtigen ist, dass zum abgegrenzten Einzugsgebiet aufgrund der beschriebenen Wechselwirkungen bereits ca. 2.400 Einwohner des benachbarten Mittelzentrums Bad Freienwalde zugerechnet werden, die nicht zum raumordnerischen Verflechtungsbereich gehören.

Wie im Kapitel 3.1.1 „Stadtteile und Einzugsbereiche“ dargestellt, wird sich die Einwohnerzahl im Stadtgebiet von Eberswalde verringern. Auch für das gesamte Einzugsgebiet Eberswalde bis 2020 sind flächendeckend Bevölkerungsrückgänge zu erwarten. Für das abgegrenzte Einzugsgebiet leitet die BBE die folgenden Zahlen ab:

optimistische Prognose 2020: 68.420 Einwohner (-5,6%)
pessimistische Prognose 2020: 67.280 Einwohner (-7,2%).¹⁶

¹⁶ BBE Handelsberatung GmbH (2010): a. o. O., S. 11f.

3.2.2 Kennzahlen der Kaufkraft

3.2.2.1 Kaufkraft, einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Infolge der bestehenden Arbeitslosenquote im Einzugsgebiet und des allgemein niedrigeren Lohnniveaus verfügen die Menschen in Eberswalde und Umgebung nur über rund 79 % der Kaufkraft, die in Gesamtdeutschland gemessen wird.

Das Kaufkraftniveau der Stadt Eberswalde liegt auch um 6,6% Prozentpunkte unter dem Durchschnitt des Landes Brandenburg.

Dies wirkt sich allerdings nicht im gleichen Maße auf die Ausgaben für den Einzelhandel aus, da die Nachfrage z.B. im Bereich des täglichen Bedarfs relativ starr ist, der Anteil dieser Ausgaben steigt demzufolge bei sinkendem Einkommen. Für die Stadt Eberswalde errechnet sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 88,1, für das erweiterte Einzugsgebiet von 89,03.

Im Vergleich zum Jahr 2003 sind damit die Kaufkraft insgesamt und das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau um rund 2 Prozentpunkte gestiegen.

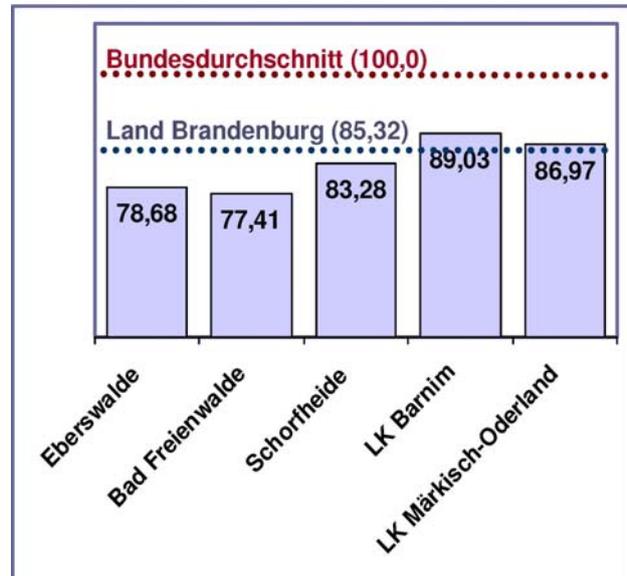


Abb. 12: Kaufkraftniveau im regionalen Vergleich

Quelle: BBE-Marktforschung. In: BBE Handelsberatung GmbH (2010): a. o. O., S. 13.

Tab. 3: Einwohner und Kaufkraft-Kennziffern 2010 - Übersicht

	Einwohner	Kaufkraft-Kennziffer (%)	
		Global	Einzelhandelsrelevante
Stadtgebiet Eberswalde	40.714	78,68	88,10
Erweitertes Einzugsgebiet	31.793	80,34	89,03
Einzugsgebiet insgesamt	72.507	79,41	88,51

Quelle: BBE-Marktforschung. In: BBE Handelsberatung GmbH (2010): a. o. O., S. 11.

3.2.2.2 Kaufkraftbindung

Zur Abschätzung von künftigen Entwicklungspotenzialen der im Stadtgebiet ansässigen Einzelhandelsbranchen ist auch die Betrachtung der sortimentspezifischen Kaufkraftbindung von Interesse. Aus diesen Zahlen lässt sich ableiten, ob die ansässige Kaufkraft im Stadtgebiet gebunden wird oder aber, ob Zuflüsse von oder aber gar Abflüsse zu externen Angeboten zu verzeichnen sind. Dies lässt wiederum auf eine Attraktivität des ansässigen Angebots oder aber auf zu entwickelnde Potentiale des Einzelhandelsangebots schließen.

Fortschreibung 2010

Tab. 4: Marktpotenzial und Kaufkraftbindung 2010 im Stadtgebiet

	Marktpotenzial Stadt Eberswalde (T€)	EH-Umsatz Stadt Eberswalde (T€)	Kaufkraft- bindung (%)	Saldo Zu- u. Abfluss (T€)
Nahrungs- und Genussmittel	63.884	69.020	108%	5.136
Bäcker / Metzger	9.285	9.760	105%	475
Blumen / Zoo / Gartenbedarf	6.622	7.805	118%	1.183
Drogerie / Parfümerie / pharmaz., mediz., orthopäd. Artikel	28.198	25.955	92%	-2.243
PBS (privat) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	6.531	6.160	94%	-371
überwiegend kurzfristiger Bedarf	114.519	118.700	104%	4.181
Bekleidung / Wäsche	15.286	19.490	128%	4.204
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	3.697	3.800	103%	103
Baumarkt-Sortiment i.e.S.	18.157	11.810	65%	-6.347
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	2.361	3.600	152%	1.239
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	3.697	3.020	82%	-677
Sportartikel / Fahrräder / Camping	2.757	2.500	91%	-257
überwiegend mittelfristiger Bedarf	45.954	44.220	96%	-1.734
Haus- und Heimtextilien, Innendeko, Bettwaren	3.945	4.570	116%	625
Möbel (inkl. Bad-/Gartenmöbel und Büromöbel von Privat)	9.407	2.280	24%	-7.127
Elektro / Leuchten / sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	4.518	3.540	78%	-978
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Kommunikation	10.359	10.030	97%	-329
Foto / Optik / Akustik	3.562	3.900	110%	338
Uhren / Schmuck	1.592	1.690	106%	98
Sonstiges	5.957	2.030	34%	-3.927
überwiegend langfristiger Bedarf	39.339	28.040	71%	-11.299
Einzelhandelsrelevantes Potenzial Gesamt	199.812	190.960	96%	-8.852

Quelle: BBE-Marktforschung 2010.

Insgesamt beläuft sich die Kaufkraftbindung auf 96 %, d. h. nur 4 % des ansässigen Marktpotenzials können nicht im Stadtgebiet gebunden werden, sondern fließen nach außerhalb ab. Wie aus der Abbildung auch zu entnehmen ist, bindet der Eberswalder Einzelhandel im kurzfristigen Bedarf mehr als 100 % der ansässigen Kaufkraft; d. h. dass ein Zufluss von

Fortschreibung 2010

Außerhalb des Einzugsbereichs gewonnen wird. Hingegen sind im Bereich des überwiegend langfristigen Bedarfs erhebliche Kaufkraftverluste zu verzeichnen; in diesen Bereichen besteht ein Potenzial das Angebot auszubauen.¹⁷

3.2.2.3 Einzelhandelsrelevantes Marktpotenzial 2010

Der nachstehenden Tabelle ist aus der ersten Spalte das Marktpotenzial der Stadt Eberswalde zu entnehmen. Diese ergibt sich aus der Multiplikation von Kaufkraft und Einwohnerzahl. Insgesamt stellen sich die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenziale, ähnlich wie in allen neuen Bundesländern, als relativ schwach dar und stellen damit erhöhte Ansprüche an die Steuerung der räumlichen Entwicklung.

Nach den Berechnungen der BBE ergeben sich für das Jahr 2010 folgende einzelhandelsrelevante Marktpotentiale:

Tab. 5: Einzelhandelsrelevantes Marktpotential 2010

	Einzelhandelsrelevantes Marktpotential pro Jahr									
	pro Kopf		kurzfristig		mittelfristig		langfristig		gesamt	
	€	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%	Mio €	%
Deutschland	5.571	100,0
Einzugsbereich (incl. Stadtgebiet)	4.930	88,51	204,7	57,3	82,3	23,0	70,5	19,7	357,5	100,0
nur Stadtgebiet	4.908	88,1	114,5	57,3	46,0	23,0	39,3	19,7	199,8	100,0

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH (2010): a. o. O., S. 11f

3.2.2.4 Prognose des einzelhandelsrelevanten Marktpotenzials 2020

Zur Abschätzung des zukünftigen Marktpotenzials sind zum einen die Zahlen der Bevölkerungsprognose einzustellen; diese gehen von einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Eberswalde und in ihrem Einzugsgebiet aus. Zum anderen ist die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage im Allgemeinen zu betrachten. Die BBE-Gutachter führen dabei aus, dass in Deutschland generell langfristig mit einer weiteren Verringerung des Einzelhandelsanteils an den Gesamtausgaben je Einwohner zu rechnen ist; für die Pro-Kopf-Ausgaben für den Einzelhandel wird daher lediglich ein Anstieg um 0,5 % pro Jahr prognostiziert.

Nach Einschätzung der BBE Handelsberatung GmbH wird sich die Nachfrageentwicklung in Eberswalde bis zum Jahr 2020 durch eine auf dem aktuellen Niveau stagnierende Kaufkraftentwicklung auszeichnen; optimistische Prognosen gehen von einem maximalen Pro-Kopf-Anstieg um +0,5 % aus.

¹⁷ Vgl. Ausführlich dazu: BBE Handelsberatung GmbH (2010): a. o. O., S. 48ff.

Tab. 6: Prognose der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotentiale 2020 im Stadtgebiet Eberswalde und im Einzugsbereich

Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotentiale in 1.000 € zu EVP (incl. MwSt.)	Stadt Eberswalde			Einzugsgebiet gesamt		
	2010	2020	2020	2010	2020	2020
		pessimistisch	optimistisch		optimistisch	pessimistisch
Einwohner	40.714	36.306	37.456	72.507	68.424	67.274
Kaufkraft	78,68	78,68	83,68	79,41	84,41	79,41
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	199.812	178.179	189.646	357.489	347.995	331.688
Entwicklung des Einzelhandelsrelevanten Potenzials	-	-10,8 %	-5,1 %	-	-2,7 %	-7,2%

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH (2010): a. o. O., S. 17.

Im Ergebnis aus rückläufiger Bevölkerungsentwicklung und stagnierender, maximal geringfügig ansteigender Kaufkraft je Einwohner ergibt sich insgesamt ein rückläufiges Marktpotenzial; dieses wird zwischen ca. 3% bis ca. 7 % der aktuellen Nachfrage betragen.

3.2.3 Einzelhandelsbesatz und Flächenleistung

Zum Zeitpunkt der Erhebung der BBE Handelsberatung (Februar 2010) verfügt die Stadt Eberswalde über 297 Einzelhandelsanbieter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 57.677 m². Dieser Einzelhandelsbesatz bindet einen Gesamtumsatz von 191 Mio. €. Damit errechnet sich eine durchschnittliche Verkaufsflächenproduktivität von rund 3.300 €/m²; diese entspricht nahezu dem Bundesdeutschen Wert von 3.400 €/m²¹⁸.

Der ermittelte Flächenbesatz entspricht einer quantitativen Verkaufsflächenausstattung von 1,42 m² je Einwohner. Dies stellt einen guten Durchschnittswert für ein Mittelzentrum dar und ist ein Kennzeichen für das in der Haushaltsbefragung der BBE sichtbar gewordene Wechselspiel aus guter Kundenakzeptanz bei gleichzeitig erheblichen Kaufkraftabflüssen in Richtung Berlin. Die Gutachter kommen daher zu dem Ergebnis, dass eine weitere Stärkung der regionalen Versorgungsfunktionen kaum über ein rein quantitatives Flächenwachstum zu erzielen ist. Im Focus stehen vielmehr Fragen der qualitativen Entwicklung von Angebotsstrukturen und der

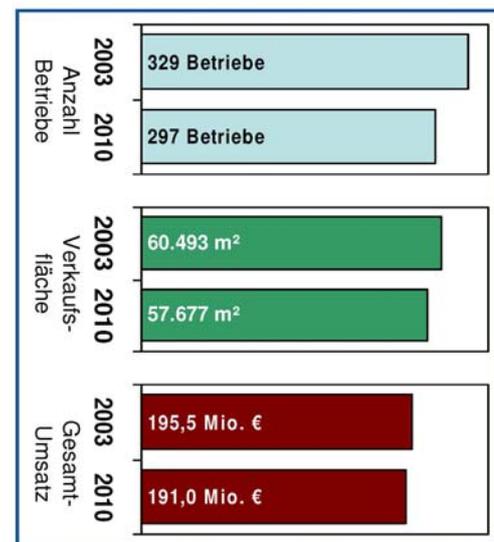


Abb. 13: Einzelhandelsentwicklung 2003-2010 in Eberswalde

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH (2010): a. o. O., S. 39.

¹⁸ Flächenleistung Deutschland laut: GfK Geomarketing Magazin. Handel in Europa. http://www.gfk-geomarketing.de/kundenzeitschrift_enews/gfk_geomarketing_magazin/022010/handel_in_europa.html (Zugriff am 06.05.2011).

Fortschreibung 2010

gezielten Stärkung maßgeblicher Einzelhandelsstandorte, um deren Magnetwirkung auf die Umlandregionen zu erhöhen.

Im Vergleich zum Branchenmixkonzept aus dem Jahr 2003 (Verkaufsflächenbesatz 2003: 60.493 m²; Umsatzleistung 2003: 195,5 Mio. €) sanken Flächenbesatz und Umsatzleistung des Eberswalder Einzelhandels leicht, ebenso die Anzahl der Betriebe. Bei gleichzeitig sinkender Einwohnerzahl blieb jedoch die Flächenausstattung pro Kopf annähernd konstant (Flächenausstattung 2003: 1,41 m² je Einwohner).

3.2.3.1 Einzelhandelsbesatz nach Bedarfsgruppen und Betriebsformen

Bei der Differenzierung des Einzelhandelsbestands nach Bedarfsgruppen zeigt sich ein überdurchschnittlicher Verkaufsflächen- und Umsatzanteil im kurzfristigen Bedarfsbereich. Der Umsatzanteil liegt ca. 5%-Punkte über dem durchschnittlichen Nachfrageanteil, was zum einen bereits auf eine hohe Angebotskonzentration in diesem Marktsegment deutet, zum anderen auch Angebotsdefizite im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich einschließt.

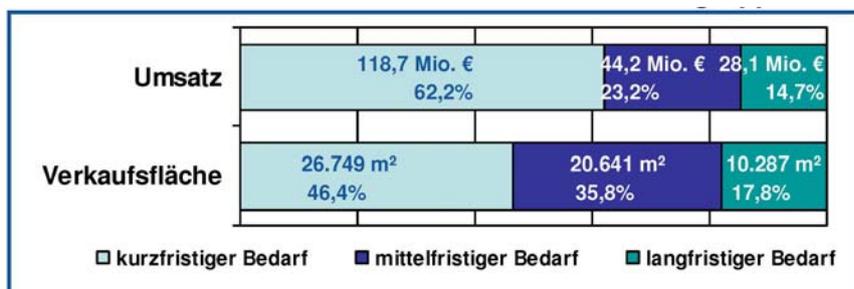


Abb. 14: Einzelhandelsbesatz Eberswalde 2010 nach Bedarfsgruppen.

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH (2010): a. o. O., S. 39.

Insbesondere auf den Lebensmitteleinzelhandel entfällt ein hoher Anteil der Verkaufsflächen; die ansässigen Lebensmittel- und Verbrauchermärkte nehmen im Jahr 2010 rund 33 % der gesamten Eberswalder Einzelhandelsflächen, mit weiterhin steigender Tendenz, ein.

Dabei ist eine ausgesprochene einseitige Dominanz der Discounterstandorte zu verzeichnen. Unter den ansässigen 16 Lebensmittelmärkten, die zukünftig voraussichtlich um 2 weitere Standorte ergänzt werden, befinden sich lediglich zwei große Verbrauchermärkte (Kaufland Angermünder Straße und Kaufland in Finow) sowie zwei Supermärkte (im EKZ „Rathauspassagen“ und in der Heegermühler Str., Westend). Die Ausstattungskennziffer für die zukünftig 18 Standorte an Lebensmittelmärkten erhöht sich mit dieser Entwicklung auf 145% des Bundesdurchschnittes.¹⁹

Die mittlere Verkaufsflächengröße der Supermärkte und Discounter liegt mit 763 m² leicht unter dem Bundesdurchschnitt (785 m²) Dabei steht je Objekt mit ca. 2.900 Einwohnern ein leicht unterdurchschnittliches Potenzial (Bundesdurchschnitt ca. 3.260 Einwohner) zur Verfügung.

¹⁹ Angaben laut BBE Handelsberatung GmbH (2010): a. o. O., S. 39 ff.

3.2.3.2 Verteilung des Einzelhandelsbestands im Stadtgebiet

Die Analyse über die Verteilung der Einzelhandelsverkaufsflächen im Eberswalder Stadtgebiet kommt zu den folgenden Ergebnissen:²⁰

- Das im Stadtbezirk Stadtmitte gelegene Stadtzentrum von Eberswalde entwickelt sich sukzessive zum Hauptgeschäftsbereich.
- Auf den Stadtbezirk Stadtmitte entfällt mit 35% bzw. 20.068 m² der größte Verkaufsflächenanteil. Insgesamt sind im Stadtbezirk Stadtmitte 169 Anbieter, das sind 57% aller Einzelhandelsanbieter in Eberswalde, ansässig. Diese binden 39 % der gesamten Eberswalder Einzelhandelsumsätze. In wichtigen zentrenrelevanten Branchen vereint der Stadtbezirk Stadtmitte zudem den Schwerpunkt des Verkaufsflächenbestandes, so beispielsweise 57% bei Bekleidung, 56% bei Sportartikel/Fahrräder oder sogar 83% bei Unterhaltungselektronik/PC/ Kommunikation.
- Zum Stadtbezirk Westend gehören 21% der Eberswalder Einzelhandelsflächen und 22% der gesamten Einzelhandelsumsätze. Schwerpunkte bilden der periphere Standort des Kaufland-Verbrauchermarktes an der Angermünder Straße sowie der Bau- und Heimwerkermarkt (Bahr) am Hauptbahnhof, zusammen umfassen beide Standorte mehr als 9.100 m² Verkaufsfläche. Insgesamt sind 23 Anbieter im Stadtbezirk Westend ansässig.
- Der Stadtbezirk Finowtal verfügt zwar ebenfalls über 21% der Eberswalder Einzelhandelsfläche, aufgrund geringerer Flächenproduktivitäten der Anbieter (24 Anbieter) binden diese jedoch nur 15% der Einzelhandelsumsätze. Standortschwerpunkte sind das Umfeld der Spechthausener Kreuzung sowie das EKZ „Heidewald“ im Brandenburgischen Viertel.
- Die Angebote in den Stadtbezirken Ostend (18 Anbieter) und Nordend (10 Anbieter) beschränken sich überwiegend auf Nahversorgung.
- Die Angebotsstrukturen des Stadtbezirk Finow werden maßgeblich durch die unmittelbar entlang der Eberswalder Straße ansässiger Einzelhändler bestimmt. Insgesamt sind 53 Anbieter im Stadtbezirk zu verzeichnen.

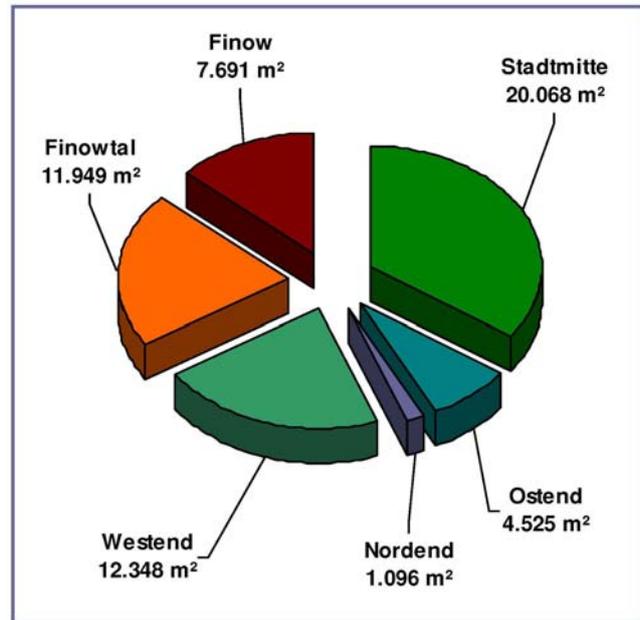


Abb. 15: Verteilung der Verkaufsflächen nach Stadtbezirken

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH (2010): a.o.O., S. 38.

²⁰ BBE Handelsberatung GmbH (2010): a. o. O., S. 43 f.

3.3 Ergebnisse der Bestandsanalyse

Die Stadt Eberswalde übernimmt als Zentraler Ort überörtliche Versorgungsfunktionen. Der gesamte Einzugsbereich umfasst ca. 72.500 Einwohner und erstreckt sich auf ein überwiegend ländlich geprägtes Gebiet. Das höherwertige Versorgungsangebot beinhaltet Verbrauchs- und Gebrauchsgüter zur Deckung des Grundbedarfs sowie der gehobenen Nachfrage.

Insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich bestehen ein überdurchschnittlich hoher Verkaufsflächenbesatz und Umsatz, dabei ist eine ausgesprochen einseitige Dominanz der Discountmärkte zu verzeichnen. Angebotsdefizite bestehen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.

Im Stadtgebiet verteilen sich die unterschiedlich gewichteten Wettbewerbsstandorte polyzentrisch. Dabei ist festzustellen, dass sich das im Stadtbezirk Stadtmitte gelegene Stadtzentrum von Eberswalde sukzessive zum Hauptgeschäftsbereich entwickelt. Dennoch verteilt sich die Mehrheit der Verkaufsflächen außerhalb dieses Zentrums; dies erschwert die Entwicklung des Hauptgeschäftsbereichs.

Insgesamt stellt der ermittelte Flächenbesatz von 1,42 m² VkF je Einwohner einen guten Durchschnittswert für das Mittelzentrum dar. Die durchschnittliche Produktivität der Verkaufsflächen mit 3.300 €/m² entspricht dem Bundesdurchschnitt, obgleich die Kaufkraft nur 80 % des gesamtdeutschen Durchschnitts erreicht. Positiv wirkt sich hierbei sicher die ermittelte Kaufkraftbindung aus. In dem verkaufsflächenmäßig stärksten Segment, dem überwiegend kurzfristigen Bedarf, kann über das ortsansässige Potenzial hinaus ein zusätzlicher Umsatz von Extern generiert werden. Im Bereich des überwiegend langfristigen Bedarfs sind hingegen erheblich Kaufkraftverluste zu verzeichnen.

In Anbetracht der Bevölkerungsentwicklung im Einzugsgebiet und der allgemeinen Entwicklung der Pro-Kopf-Ausgaben für den Einzelhandel ist bis zum Jahr 2020 von einer rückläufigen Entwicklung des Marktpotenzials auszugehen.

Auf der Grundlage der Bestandsanalyse lassen sich somit die folgenden Schlussfolgerungen ziehen:

Zur Sicherung des aktuellen Umsatzniveaus ist die Steigerung des regionalen Marktanteils erforderlich. Die weitere Stärkung der regionalen Versorgungsfunktionen und des Marktanteils sind zukünftig jedoch kaum über ein rein quantitatives Flächenwachstum zu erzielen, im Focus müssen vielmehr Fragen der qualitativen Entwicklung von Angebotsstrukturen und der gezielten Stärkung maßgeblicher Einzelhandelsstandorte stehen, um deren Magnetwirkung auf die Umlandregionen zu erhöhen. Insbesondere ein weiterer Verkaufsflächenzuwachs im kurzfristigen Bedarfsbereich würde aller Voraussicht nach nur zu einer weiteren Umverteilung der Umsätze führen, nicht aber zu wesentlichen Umsatzsteigerungen. Zusätzliche Umsatzpotentiale können nur über die Ausschöpfung bislang nicht genutzter Angebotssegmente und über moderne Angebotskonzepte erzielt werden. Dabei ist auch ein Zuwachs an Einzelhandelsfläche grundsätzlich nicht auszuschließen. Die funktionalen Angebotsergänzungen dürfen jedoch nicht vordergründig mit den bestehenden Strukturen konkurrieren.

Um die regionale Ausstrahlung und die Bindung der ansässigen Kaufkraft an die Eberswalder Angebote in allen Bedarfsbereichen zu verbessern, bedarf vor allem einer gezielten Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereiche, darunter insbesondere die Herausbildung eines leistungsfähigen, regional ausstrahlenden, innerstädtischen Zentrums. Die zentralen Lagen sind dabei entsprechend der jeweiligen planerischer Zielformulierungen zu qualifizieren und zu stärken. Eine Zergliederung des Einzelhandelsbesatzes, beispielsweise entlang der Hauptverkehrsachse durch das gesamte Stadtgebiet, wird nicht nur den Anforderungen des Standortwettbewerbes nicht gerecht und kann bestehenden Kaufkraftabflüssen nicht

Fortschreibung 2010

entgegen wirken, sondern entspricht auch nicht den angestrebten städtebaulichen Zielstellungen der Stadtentwicklungspolitik von Eberswalde.

4 Entwicklungskonzept

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

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

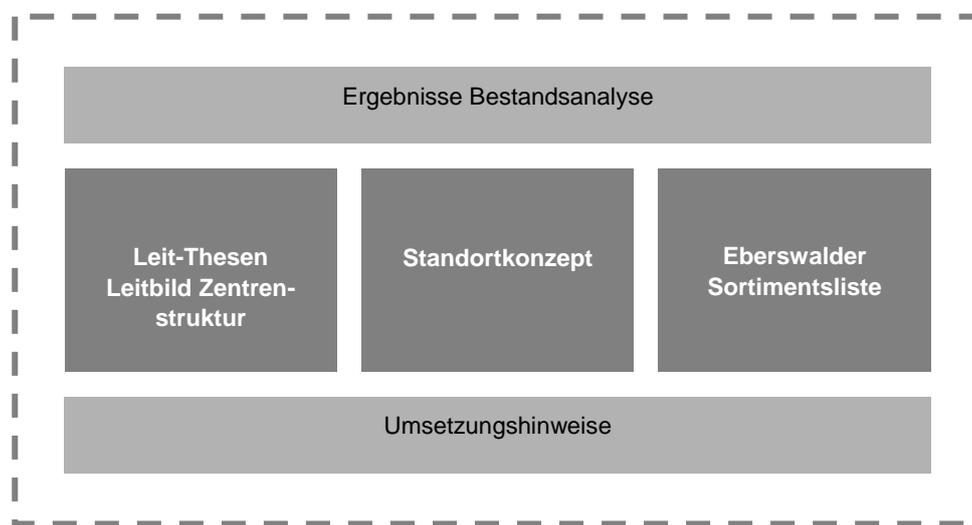


Abb. 16: Schematischer Aufbau des Entwicklungskonzepts

Quelle: Eigene Darstellung.

4.1 Leit-Thesen, Leitbild Zentrenstruktur, Grundsätze

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

4.1.1 Leit-Thesen

Auf der Grundlage einer umfassenden Bestandsanalyse wurden bereits im Rahmen des Aufstellungsprozesses zum Einzelhandels-Zentrenkonzept 2007 Leitvorstellungen entwickelt, die einen Rahmen für das künftige Verwaltungshandeln bilden. Diese insgesamt 25 Leit-Thesen werden der Konzeptfortschreibung im Wesentlichen unverändert zu Grunde gelegt; inhaltlich beziehen diese sich auf die Gesamtstadt und ihre Zentrenstruktur. Ziele für die einzelnen Einzugsbereiche finden sich im Zusammenhang mit der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Kapitel Standortkonzept.

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

Allgemeine Thesen	
1	Eberswalde entwickelt sich als ein moderner und innovativer Verwaltungs-, Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort weiter.
2	Die polyzentrale Stadtstruktur wird auch im Rahmen des Stadtumbaus zukunftsorientiert weiter entwickelt.
3	Die historischen Siedlungskerne und gewachsenen Zentren werden vorrangig gestärkt. Höchste Priorität genießt dabei die ursprüngliche Kernstadt ²¹ von Eberswalde.
Thesen für Teilbereiche	
Versorgung der Bevölkerung	
4	Für alle Teile der Bevölkerung in Eberswalde und im Umland wird ein umfassendes Waren- und Dienstleistungsangebot ermöglicht.
5	Die Entwicklung der Besorgungsmöglichkeiten orientiert sich am demografischen Wandel. Die fußläufige Nahversorgung (Entfernung von max. 800 m) in den Wohnbereichen wird gesichert.
6	Das Angebot an hochwertigen Waren und Dienstleistungen wird wesentlich verbessert; die Kaufkraftabflüsse nach Berlin, Schwedt etc. werden gemindert.
7	Auch in weniger tragfähigen Stadtteilen wird die Nahversorgung gesichert. Dem Trend zur Errichtung von Nahversorgern an Hauptverkehrsstraßen mit geringem örtlichem Einzugsbereich wird entgegengewirkt.
8	Die Grund- und Nahversorgungsangebote können mit geringem Aufwand in Anspruch genommen werden (Kurze Wege, Barrierefreiheit, Orientierung, Erholung).
Stadtstruktur	
9	Die zentralen Versorgungsbereiche des Stadtzentrums und der Stadtteile werden vorrangig erhalten und entwickelt. Ihre Abgrenzung umfasst auch Erweiterungsflächen.
10	Zentrenrelevante Angebote in nicht zentralen Lagen werden vermieden bzw. zurückgedrängt.
11	Die gewachsenen Zentren werden in ihrer Vielfalt sowie in ihrer historischen und gestalterischen Qualität erhalten und entwickelt.

²¹ Gemeint ist hier das ursprüngliche Gebiet der Siedlung Eberswalde ohne die später hinzugetretenen Stadtteile.

Fortschreibung 2010

12	Die Erreichbarkeit der Zentren mit allen Verkehrsmitteln, insbesondere ÖPNV und Fahrrad, wird gesichert.
Zentralität	
13	Die zentrale Bedeutung der Stadt Eberswalde erstreckt sich vor allem auf den nördlichen Teil des Landkreises Barnim, in Teilen auch darüber hinaus in den Südbarnim und die umliegenden Landkreise. Diese Bedeutung wird erhalten und wesentlich ausgebaut. Dies betrifft u.a. die Erhöhung der Bindungsquote einzelhandelsrelevanter Ausgaben.
14	Für die Bevölkerung aus dem Umland wird die Erreichbarkeit gesichert und entwickelt.
15	Für die Touristen in der Region wird das Angebot an Waren und Dienstleistungen an deren spezifischen Bedürfnissen ausgerichtet und leicht auffindbar angeboten.
16	Die Umlandzentralität der Stadt ist hauptsächlich im Zentrum des Stadtbezirks Stadtmitte als Hauptzentrum verortet (Innenstadtzentrum). Besonders hier wird auf ein verbessertes Angebot höherwertiger Güter hingewirkt.
17	Im Nebenzentrum Finow werden Waren und Dienstleistungen für die Nachfrage des Stadtteils Finow, in Teilen auch für die Gesamtstadt und das Umland angeboten.
18	Im Grund- und Nahversorgungszentrum Brandenburgisches Viertel sowie im Grund- und Nahversorgungszentrum Westend werden Waren und Dienstleistungen für die Nachfrage des jeweiligen Stadtteils angeboten.
19	In den Stadtteilen Leibnizviertel, Nordend und Ostend werden die gewachsenen Nahversorgungszentren erhalten und weiter entwickelt.
20	In den Stadtteilen Clara-Zetkin-Siedlung, Webers Ablage/Messingwerk, Südend, Sommerfelde, Tornow und Spechthausen sind angemessene Nahversorgungsangebote erwünscht, aber noch nicht vorhanden.

Unterstützende Faktoren	
21	Kooperationen im Einzelhandel und im sonstigen Dienstleistungsbereich werden gezielt unterstützt (BIDs ²² , City-Management u.a.), um Erscheinungsbild, Erreichbarkeit, Freundlichkeit, Beratung und Service, Angebotsniveau, Auswahl, Aktualität, Werbung, gemeinsame Aktionen etc. zu fördern.
22	Die Einrichtungen des Tourismus werden auch im Hinblick auf den Einzelhandel, die Gastronomie und sonstige Dienstleistungen konzipiert und mit diesen verknüpft.
23	Die Gewerbezone im Norden der Stadt sollte besser mit dem Hauptzentrum verbunden werden (B 167 neu, Lichterfelder Weg), um dessen Kundenpotential zu erhöhen.
24	Nicht integrierte Standorte, die zukünftig einem besonderen Ansiedlungsdruck ausgesetzt sein werden, unterliegen einer besonders kritischen Kontrolle.
25	Die Vorgaben des Zentrenkonzeptes gelten sinngemäß auch für bestehende ²³ und künftige Bebauungspläne bzw. sonstige Satzungen und städtebauliche Entwicklungskonzepte.

4.1.2 Leitbild Zentrenstruktur

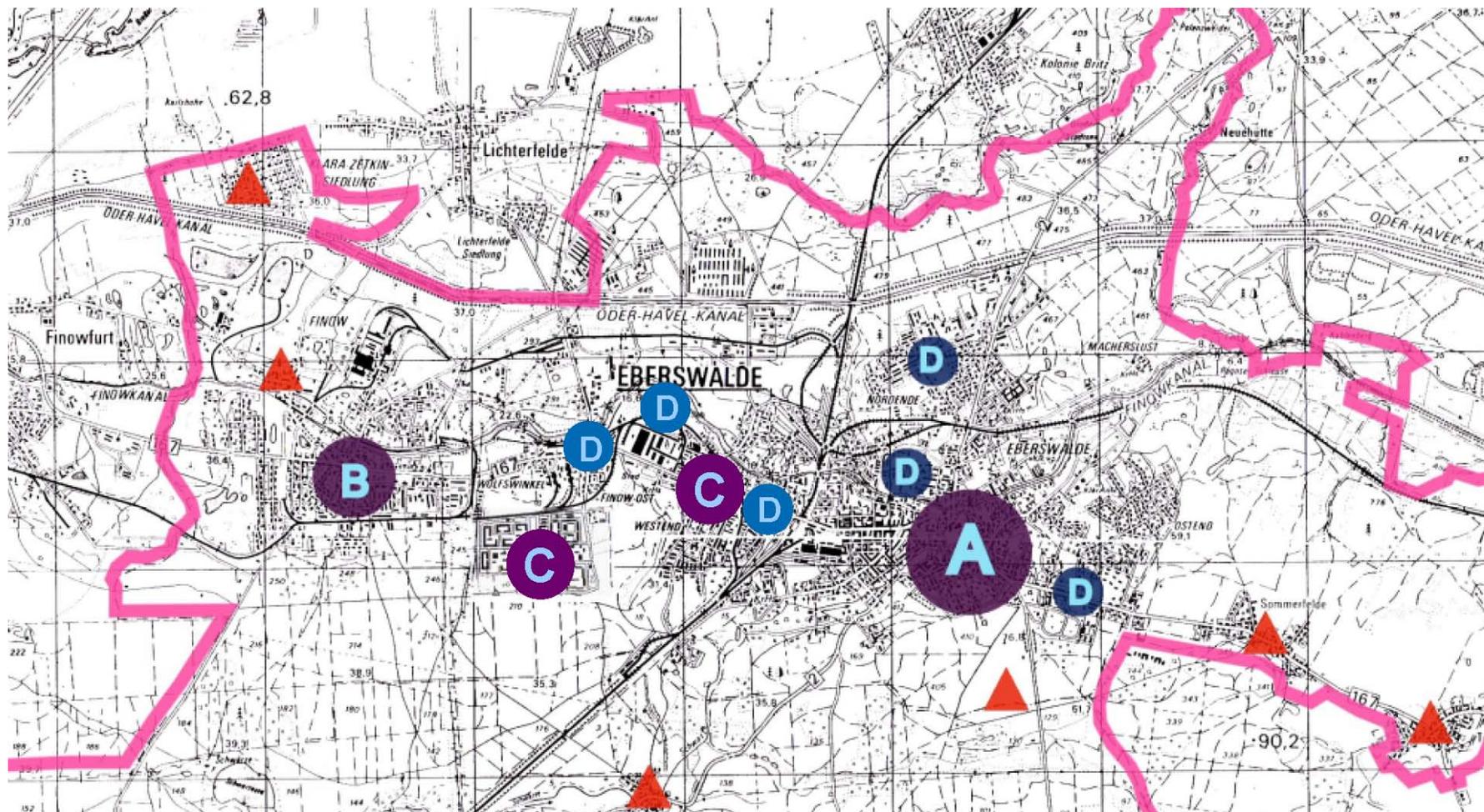
Unter Berücksichtigung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen kann aus den in den Leitthesen verankerten Zielen - insbesondere aus Thesen 16 bis 20 – eine angestrebte Zentrenstruktur abgeleitet werden; diese ist in der folgenden Karte dargestellt. Die Klassifizierungen beziehen sich auf die Stadtteile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

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

²² Business-Improvement-Districts = Geschäftsintensivierungszonen

²³ Hierzu sind die bestehenden B-Pläne auf zentrenrelevante Festsetzungen zu überprüfen und ggf. zu ändern.

Leitbild der Zentrenstruktur



A Innenstadtzentrum Eberswalde

B Nebenzentrum Finow

C Grund- und Nahversorgungszentren Brandenburgisches Viertel und Westend

D ergänzende Einzelhandelsstandorte: Nordend, Leibniz-Viertel, Ostend, Kreuzung Spechthausener Straße/ Eberswalder Straße, Fachmarktzentrum am Hauptbahnhof, Kaufland/Angermünder Straße

 Nachbarschaftsläden

4.1.3 Grundsätze für die räumliche Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Eberswalde

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

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

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

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

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

Betriebsformen, die der Nahversorgung eines Gebiets dienen, sind:

- Kioske, Trinkhallen und Backshops (diese sind regelmäßig zulässig),
- die sog. „Nachbarschaftsläden“; das sind wohngebietsverträgliche kleine Nahversorgungs-läden, überwiegend reine Lebensmitteleinzelhändler, mit einer Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² (diese sollen nur ausnahmsweise²⁴ zugelassen werden können).

Auch Supermärkte mit Verkaufsflächen, die unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² liegen, können vornehmlich der Nahversorgung in ihrem unmittelbaren Umfeld dienen.

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

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

²⁴ Die Aussage, dass Nahversorgungs-läden nur ausnahmsweise zugelassen werden sollten, weist auf die planungsrechtlichen Zulässigkeitsbestimmungen hin. Grundsätzlich gilt: Nachbarschaftsläden sollen zur Versorgung der Bevölkerung angesiedelt werden können. Um aber zu verhindern, dass durch zu große Verkaufsflächen oder eine Vielzahl solcher Läden eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche hervorgerufen wird, soll die Beurteilung über die Zulässigkeit eines jeden Nachbarschaftsladens im Einzelfall gesondert mit offenem Ergebnis erfolgen. Eine Beurteilung des Einzelfalls mit offenem Ergebnis kann jedoch planungsrechtlich nur sichergestellt werden, wenn diese Betriebsform als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt wird. Insofern besteht kein Widerspruch zwischen der grafischen Darstellung der Standorte für Nachbarschaftsläden und dem Grundsatz 2.

Fortschreibung 2010

Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (über 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche) soll nur kraft Bauleitplanung möglich sein. Sie bedarf des schlüssigen Nachweises ihrer städtebaulichen Verträglichkeit. Es dürfen insbesondere keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde und der Nachbargemeinden zu erwarten sein. Der schlüssige Nachweis über die Verträglichkeit ist vom Vorhabensträger zu erbringen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass auch bei der Entwicklung von nicht zentrenrelevanten Standorten, insbesondere bei einer Agglomeration von Betrieben, die Auswirkungen auf die zentralen Lagen und die Stadtstruktur in allgemeinen zu prüfen sind. Zur Vermeidung unerwünschter neuer Konzentrationspunkte kann auch der Ausschluss des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels in dezentralen Gewerbe- und Industriestandorten städtebaulich erforderlich sein.

■ Grundsatz 4: Zentrenrelevante Randsortimente sind zulässig

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

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

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

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

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

Grundsatz 5 erfasst zudem auch Tankstellenshops im Zusammenhang mit Tankstellen, welche regelmäßig zentrenrelevante Warensortimente anbieten. Dabei ist zu beachten, dass die Verkaufsfläche des Tankstellenshops in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen muss und auch den ortsüblichen Umfang von 100 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten darf.

■ Grundsatz 6: Leerstand soll verhindert werden

Im Interesse der Verhinderung von Leerstand und zur Vermeidung städtebaulicher Missstände, kann die Nachnutzung leer stehender Einzelhandelsflächen unter 800 m² Verkaufsfläche auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der identifizierten ergänzenden Einzelhandelsstandorte wünschenswert sein. Die Nachnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten ist aber nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn es sich dabei um ausschließlich nahversorgungsrelevante Angebote (d. h. nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Eberswalder Sortimentsliste“) handelt und schädliche Auswirkungen auf die Stadtstrukturen nachweislich ausgeschlossen werden können.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass bei einer isolierten Betrachtung einzelner Vorhaben nicht immer negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu ermitteln sind. So betrachten standortbezogene Verträglichkeitsuntersuchungen regelmäßig nur einen bestimmten Teil des Stadtgebietes und können durchaus absatzwirtschaftliche Umverteilungen unterhalb der von der Rechtsprechung anerkannten

Beeinträchtigungsschwelle nachweisen. Folgerichtig kann somit eine Einzelfallbetrachtung zum Ergebnis der Verträglichkeit eines Vorhabens kommen. Für den Fall, dass eine standortbezogene Verträglichkeitsuntersuchungen zu dem Ergebnis der rechnerischen Verträglichkeit kommt, das Vorhaben aber im Widerspruch zu den Maximen der oben aufgeführten Grundregeln steht, sollte den Grundsätzen der räumlichen Steuerung Vorrang eingeräumt werden.

Die Grundsätze für die räumliche Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung verfolgen gesamtstädtische, stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen. Die Grundsätze des Konzepts zielen dabei nicht nur auf den Schutz des vorhandenen Bestands, sondern auch auf die Offenhaltung von Entwicklungsoptionen für die zentralen Bereiche. Sie dienen nicht nur der Vermeidung schädlicher, sondern auch lediglich nachteiliger Auswirkungen auf die zentralen Lagen von Eberswalde. Sie haben auch die Vermeidung der sich erst aus der Summe mehrerer Einzelhandelsvorhaben ergebenden Negativauswirkungen zum Ziel.

4.2 Standortkonzept

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

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

Die zentralen Versorgungsbereiche soll geschützt und entwickelt werden, indem grundsätzlich alle Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment dorthin gelenkt werden. Die ergänzenden Einzelhandelsstandorte sind – im Gegensatz zu den zentralen Versorgungsbereichen – nicht als schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche im planungsrechtlichen Sinne einzustufen. Diese Standorte genießen wegen ihrer fehlenden städtebaulichen Qualität nicht den besonderen Schutz der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches. Die Mehrheit der ergänzenden Einzelhandelsstandorte ist aber – aufgrund ihrer gegebenen Lage und ihrer tatsächlich vorhandenen Bedeutung für die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur – für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben geeignet und daher bei der baurechtlichen Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben der Nahversorgung als ein bedeutendes Kriterium der Ermessensausübung heranzuziehen.

4.2.1 Der „zentrale Versorgungsbereich“

Unter dem Begriff des „zentralen Versorgungsbereichs“ sind räumlich abgrenzbare Gebiete einer Gemeinde zu subsumieren, welche aufgrund bestehender Einzelhandelsnutzungen eine zentrale Versorgungsfunktion übernehmen.²⁵ In der Regel ergänzen diverse Dienstleistungen, gastronomische Einrichtungen und auch kulturelle Angebote das Einzelhandelsangebot. Der Einzelhandel ist nicht das einzige Kennzeichen eines zentralen Versorgungsbereichs. Ein städtebaulich wertvolles und daher schützenswertes Zentrum verfügt regelmäßig über weitere Qualitäten:

- Es stellt regelmäßig einen **Siedlungsschwerpunkt** dar, welcher nur selten in einer Randlage anzutreffen ist.

²⁵ OVG NRW, Urteil vom 11.12.2006 – 7 A 964/05. Langtext. In: Juris-Dokumentation.

Fortschreibung 2010

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

Grundsätzlich gilt, dass es innerhalb einer Gemeinde mehrere zentrale Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen geben kann.²⁶ Zentrale Versorgungsbereiche können sein:

- Innenstadtzentren - insbesondere in Städten mit größerem Einzugsbereich,
- Nebenzentren in Stadtteilen sowie
- Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen und in nichtstädtischen Gemeinden.²⁷

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

- Zentraler Versorgungsbereich „Stadtmitte“ (Innenstadtzentrum)
- Zentraler Versorgungsbereich „Finow“ (Nebenzentrum)
- Zentraler Versorgungsbereich „Westend“ (Grund- und Nahversorgungszentrum) sowie
- Zentraler Versorgungsbereich „Brandenburgisches Viertel“ (Grund- und Nahversorgungszentrum).

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

4.2.2 Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde

Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Eberswalder Stadtgebiet richtet sich unter Berücksichtigung der allgemeingültigen Kriterien nach den ortsspezifischen Gegebenheiten. Dabei muss der Umfang der zentralen Versorgungsbereiche in einem ausgewogenen Verhältnis zur Stadtgröße stehen.²⁸

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

²⁶ Gatawis, Siegbert (2006): Neuregelung des § 34 III Baugesetzbuch (BauGB). In: *Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht (NVwZ)*. Jg. 25 (2006), S. 272 (274).

²⁷ BT-Drucksache 16/2496, S. 11.

²⁸ So führt Gatawis (2006) aus, dass sich die allgemeingültigen Aussagen zur Abgrenzung nicht immer unverändert anwenden lassen. Es bedarf der wertenden Einzelfallbetrachtung, wobei die Gemeindegröße Einfluss auf die Größe der zentralen Versorgungsbereiche nimmt. Vgl. Gatawis, Siegbert (2006): Neuregelung des § 34 III Baugesetzbuch (BauGB). In: *Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht (NVwZ)*. Jg. 25 (2006), S. 272 (274).

Fortschreibung 2010

städtebauliche sowie stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellungen, die mit dem Bereich verbunden sind.

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

Im Übrigen entspricht die räumliche Abgrenzung den vorhandenen Gegebenheiten; sie verläuft entlang der Flurgrenzen der Grundstücke²⁹. Dabei werden auch Flurstücke, die ein Grundstück in wirtschaftlicher Einheit bilden, miteinbezogen. So soll innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ein Nutzungs- und Entwicklungsspielraum gewährleistet werden.

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

Die im Eberswalder Stadtgebiet ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche werden nachfolgend kurz vorgestellt und hinsichtlich ihrer Funktion charakterisiert. Die jeweilige Abbildung dient einer ersten Übersicht; in der Anlage zum vorliegenden Entwurf (Kapitel 9) finden sich maßstäbliche Karten mit Erläuterung der verwendeten Symbole.

4.2.2.1 Zentraler Versorgungsbereich „Stadtmitte“

Abgrenzung und Funktionszuweisung

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

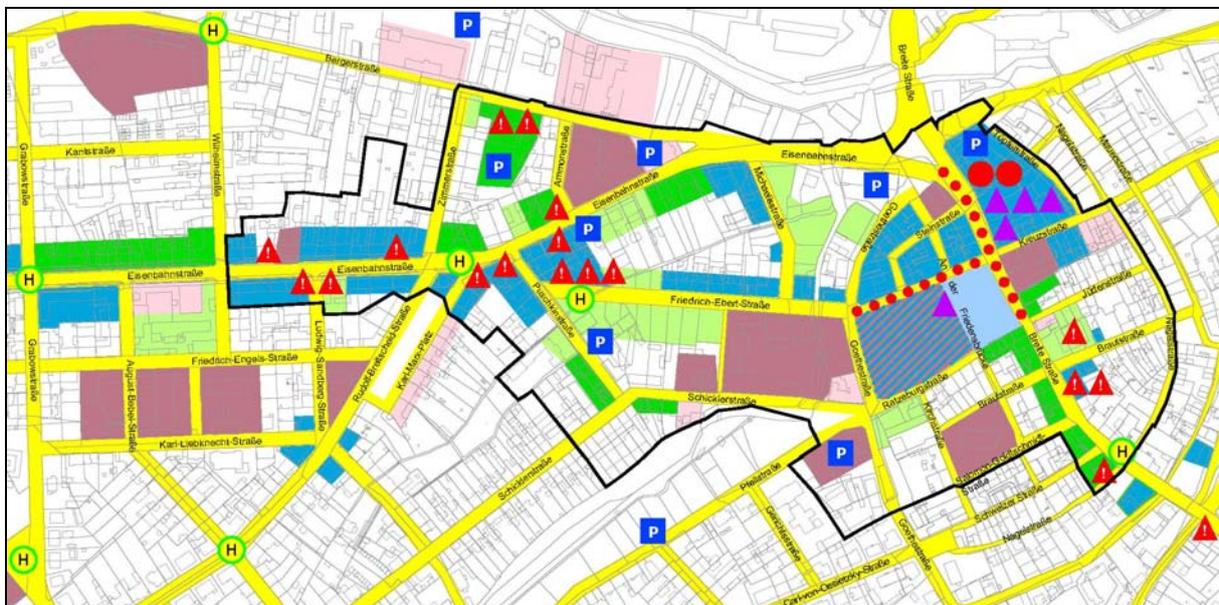


Abb. 17: Zentraler Versorgungsbereich „Stadtmitte“

Quelle: Eigene Darstellung., Kartenlegende unter Kapitel 9 Anlagen, Übersicht der Kartenausschnitte

Hinsichtlich der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs gelten folgende Überlegungen:

²⁹ Hinweis: Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Westend“ verläuft nicht vollständig entlang der Flurstücksgrenzen. Das Gelände des MEW wurde aufgrund seiner Größe nur etwa zur Hälfte einbezogen.

Fortschreibung 2010

- **Allgemein:** 1. Bündelung der Funktionen und Angebote – gemäß dem Modell der kompakten Stadt;
2. Orientierung am sog. „Knochenmodell“ des City-Managements von 1998, welches die Hauptentwicklung des Einzelhandels zwischen Karl-Marx-Platz und Rathaus-Passagen vorsieht;
3. Priorität für überörtlich bedeutsame Einrichtungen;
4. Erreichbarkeit für die Bewohner im Einzugsbereich.

- **Westlicher Rand:** Zu Gunsten der Konzentration von Funktionen und als Folge der bereits bestehenden Leerstände im Bereich beginnt der zentrale Versorgungsbereich mit der Kreuzung Eisenbahnstraße/Wilhelmstraße und erstreckt sich beidseitig der Eisenbahnstraße in die Friedrich-Ebert-Straße hinein. Unmittelbar westlich an den zentralen Versorgungsbereich angrenzend befindet sich das Gelände der ehemaligen Brauerei (Fläche zwischen Eisenbahn-, Wilhelm-, Friedrich-Engels- und August-Bebel-Straße). Im Branchenmixkonzept „Zukunftsfähige Angebotsstrukturen für das Stadtzentrum von Eberswalde unter Berücksichtigung der Gesamtstadt“ von 2010 wird das Gelände als potentieller Standort für ein Hotel vorgeschlagen; Handel soll nach Ansicht der Gutachter auf dem Areal möglichst nicht angesiedelt werden. Angesichts des begrenzten Angebots an Nahversorgern in der Innenstadt wäre aus Sicht der Stadtverwaltung die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Erweiterung des innerstädtischen Nahversorgungsangebotes denkbar. Daher hat die Stadtverordnetenversammlung das Anliegen des Flächeneigentümers, der die Errichtung eines Vollsortimenters anstrebt, unterstützt und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 140 „Brauerei“ beschlossen. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans wird die Entwicklung des Brauereigeländes planerisch begleitet. Bei Errichtung eines in das unmittelbare Stadtzentrum integrierten Nahversorgungsstandortes ist die Einbeziehung in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs denkbar. Um einen unerwünschten Ansiedlungsdruck durch andere zentrenrelevante Sortimente zu vermeiden, der zu einer unerwünschten Verschiebung von Angebotsschwerpunkten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs führen könnte, wurde die Fläche bislang nicht in die Abgrenzung einbezogen.

- **Südlicher Rand:** Der südliche Rand des zentralen Versorgungsbereichs verläuft parallel zur Puschkinstraße, Schicklerstraße und Goethestraße sowie entlang der Salomon-Goldschmidt-Straße. In diesem Verlauf sind kleinteilige Potenzialflächen eingebettet; größtmögliches Entwicklungspotenzial bildet in Übereinstimmung mit dem Branchenmixkonzept 2010 das Areal „südliche Friedrich-Ebert-Straße“. Ebenfalls als mögliche Erweiterungsfläche ist der Bereich Ratzeburgstraße/Kirchstraße einbezogen. Die Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs westlich über die Goethestraße hinaus resultiert aus der Berücksichtigung der Geltungsbereichsgrenze des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 110/1 „Am Markt“ der Stadt Eberswalde; die in diesem B-Plan als Kerngebiet festgesetzten und durch Behörden und Hochschule genutzten Flächen sollen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegen.

- **Nördlicher Rand:** Der nördliche Rand verläuft parallel zur bzw. mit der Eisenbahnstraße. Im Bereich der Zimmer- und der Ammonstraße werden auch die nördlich der Eisenbahnstraße gelegenen Grundstücke bis zur südlichen Seite der Bergerstraße mit einbezogen. Die nördliche Straßenseite der Bergerstraße einschließlich der Uferzone des Finowkanals wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt bewusst nicht in den zentralen Bereich aufgenommen. Zwar ist die Entwicklung des Finowkanal-Uferbereiches von Bedeutung für das Innenstadtzentrum, jedoch scheint die städtebauliche Entwicklung der Flächen eher mittelfristig vollziehbar zu sein. Nach den Ergebnissen eines städtebaulichen Wettbewerbs soll

Fortschreibung 2010

am südlichen Ufer des Finowkanals eine Stadtpromenade entstehen, um die Innenstadt zum Wasser zu öffnen. Erfolgt die Umsetzung des städtebaulichen Wettbewerbs, so ist zu prüfen, inwieweit die entsprechenden Flächen mit in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen werden können. Für die Qualifizierung des nördlichen Randbereichs erscheint auch der Lückenschluss im Bereich Michaelisstraße - Schwärze (ehemaliges Polizei-Objekt) als wichtig.

- **Östlicher Rand:** Unter Berücksichtigung des sog. „Knochenmodells“, das die Hauptentwicklung des Einzelhandels zwischen Karl-Marx-Platz und Rathaus-Passagen vorsieht, soll der zentrale Versorgungsbereich - trotz vorhandener Freiflächen und geplanter Innenstadtumfahrung - nicht nach Osten über die Rathauspassagen hinaus erweitert werden. Die östliche Grenze bilden die Töpferstraße und die Nagelstraße, wobei jeweils nur die westlichen Straßenseiten noch innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegen. Diese einseitige Einbeziehung resultiert aus dem Ziel, dass sich die Ansiedlung von Einzelhändlern an der Breiten Straße konzentriert und sich von dort aus auch bis in die Kreuz-, Jüden- und Brautstraße hinein erstrecken kann. Da sich die Grundstücke an der Kreuz-, Jüden- und Brautstraße sehr kleinteilig gestalten, ist eine Grenzziehung anhand von Flurgrenzen städtebaulich nicht eindeutig zu begründen. Daher wurden als städtebauliche Grenze die Töpfer- und die Nagelstraße gewählt.



Abb. 18: Darstellung des Zentrenkonzepts 1993

Quelle: Stadt Eberswalde 1993.

- **Kritisches Augenmerk:** 1. In den Bereichen Breite Straße (nördlicher Teil), Bergerstraße, Bahnhofsbereich (eh. Kommandantur etc.), geplante kleine Innenstadt-Umgehung (Eichwerder Ring) ist ein erheblicher Ansiedlungsdruck absehbar, der besonders kritisch beobachtet werden muss.
- 2. Auch zukünftig müssen die Auswirkungen des laufenden Innenstadt-Ausbaus beobachtet werden; das Konzept für die Innenstadt muss ggf. angepasst werden.
- 3. Grundsätzlich ist eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs mit städtebaulich nachteiligen Auswirkungen durch die Ansiedlung von zentrenrelevanten Angeboten in zentrenfernen Lagen zu befürchten.

Charakterisierung und Einzelhandelsbesatz

Das heutige Innenstadtzentrum der Stadt Eberswalde ging aus dem mittelalterlichen Stadtkern und dessen westlicher Erweiterung zum Bahnhof hervor. Zur DDR-Zeit wurde, auch als Folge großflächiger Zerstörungen im Stadtkern, die Eisenbahnstraße bevorzugt als Geschäftsstraße entwickelt. Dadurch nahm das Geschäftszentrum die Form eines Bandes von ca. 1,7 km Länge an. Nach der Wiedervereinigung war dieses in die Länge gezogene Zentrum nicht mehr aufrecht zu erhalten. Der zunehmende Leerstand vor allem im westlichen Bereich zeugte deutlich davon; die Eisenbahnstraße verlor wieder stark an Bedeutung.

Im Rahmen der beschlossenen Stadtentwicklungsplanung von 1993, die den Bezirk Eberswalder Stadtmitte erstmals zum Hauptzentrum der Gesamtstadt aufwertete und diese Funktionen vorrangig im Bereich der historischen Altstadt verortete, wurde die Eisenbahnstraße

Fortschreibung 2010

noch als Geschäftsbereich dargestellt. Im weiteren Verlauf der Diskussion verlor sie ihre Bedeutung aber zunehmend an den Altstadt kern und die Friedrich-Ebert-Straße. Im Rahmen des „City-Managements“ von 1998 wurde als Leitvorstellung das „Knochenmodell“ eingeführt, das die 1996 eröffneten Rathaus-Passagen an einem Ende, den Karl-Marx-Platz am anderen Ende und die Friedrich-Ebert-Straße als Bindeglied bzw. zentrale Geschäftsachse sah.

Auch nachfolgende Entwicklungsplanungen, darunter insbesondere das „Innenstadt-Vitalisierungskonzept“ von 1999³⁰ und das BBE-Branchenmixkonzept von 2003 fordern den verstärkten Ausbau der zentralen Funktionen der Kernstadt.

Zur Weiteren Belegung des Innenstadtzentrums wurde im Jahre 2001 der Bau des „Dienstleistungs- und Verwaltungszentrums“ beschlossen und auf dem Pavillonplatz, einer kriegszerstörten Fläche von ca. 1 ha, errichtet. Das so genannte Paul-Wunderlich-Haus beherbergt neben der Kreisverwaltung auch Geschäfte mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.000 m² VkF. Mit diesem Neubau und mit den laufenden Sanierungsmaßnahmen, der Neugestaltung des Marktplatzes, der Errichtung des Hauses am Markt sowie mit der Ergänzung weiterer Vorhaben im Verlauf der Friedrich-Ebert-Straße erfuhr das Stadtzentrum sowohl hinsichtlich seines urbanen Erscheinungsbildes als auch seines Angebotsniveaus einen deutlichen Qualitätssprung.

Aber auch in seiner Versorgungsfunktion hat sich das Innenstadtzentrum positiv entwickelt. Hier befindet sich bereits heute der Schwerpunkt der mittelzentralen Versorgungsfunktion mit gesamtstädtischer und regionaler Ausstrahlung. Der zentrale Bereich weist einen multifunktionalen Charakter auf: in Ergänzung der Einzelhandelsfunktion bestehen eine Reihe von Dienstleistungen, kulturellen Angeboten und Verwaltungseinrichtungen, während Gastronomieangebote sich auf einige wenige Anbieter beschränken. Darüber hinaus ist das Innenstadtzentrum auch ein attraktiver Wohnstandort.

Die 1a-Lagen der Eberswalder Innenstadt konzentrieren sich um den Markt, einschließlich des Teilbereiches der Friedrich-Ebert-Straße bis zur Goethestraße und des Abschnittes der Breiten Straße von den Rathauspassagen bis Höhe Brautstraße. Die Friedrich-Ebert-Straße verzeichnet mit zunehmender Entfernung vom Markt hingegen Frequenzprobleme.

Der zentrale Versorgungsbereich „Stadtmitte“ verfügt über den deutlich größten unmittelbaren Einzugsbereich und ist kleinräumig-verkehrlich immer noch am besten angebunden. Zudem besteht ein umfangreiches Angebot an Stellplätzen. Laut Analyse des Parktraumbewirtschaftungskonzepts 2008 belief sich die durchschnittliche Stellplatzauslastung in der „engeren Innenstadt“ im Jahr 2007 auf 65 %. Im Ergebnis der Bestandsanalyse wird festgestellt, dass die Innenstadt durch die Gewissheit, ohne langes Suchen einen relativ zielnahen Stellplatz zu finden, offenbar deutlich an Attraktivität für Einzelhandels- und Dienstleistungskunden gewonnen hat.³¹

Im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Stadtmitte (s. o.) sind 29% der Eberswalder Einzelhandelsflächen ansässig; 32% der Einzelhandelsumsätze werden hier umgesetzt.

³⁰ Innenstadt-Vitalisierungskonzept Eberswalde 1999, Komet - Gesellschaft für Stadtmarketing und -entwicklung, Köln, Leipzig, Berlin.

³¹ So die Aussagen des Parktraumbewirtschaftungskonzepts für die Innenstadt und Bahnhofsvorstadt von Eberswalde. Die Kundenbefragung der BBE im Jahr 2010 ermittelte jedoch Erreichbarkeitsprobleme der Innenstadt. Diese zeigen sich derzeit in einem fehlenden Kundenleitsystem und vom Kunden/Besucher empfundenen Parkproblemen.

Tab. 7: Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen im zentralen Versorgungsbereich „Stadtmitte“

	ZV Stadtmitte		Stadt Eberswalde gesamt in m ²
	m ²	%	
Nahrungs- & Genussmittel (o. Bäcker/Metzger)	2.266	13	17.267
Bäcker/Metzger	340	36	948
Drogerie/Parfümerie/Apothekenbedarf	1.493	39	3.826
Blumen/Gartenbedarf/Heimtierbedarf	509	15	3.461
Papier- u. Schreibwa- ren/Bücher/Zeitschriften	596	48	1.247
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	4.514	56	8.084
Schuhe/Lederwaren	797	51	1.562
Heimwerker/Autozubehör	240	3	7.195
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	865	53	1.635
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	550	45	1.220
Sportartikel/Fahrräder	510	54	945
Haustextilien/Heimtextilien	365	15	2.480
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	245	16	1.949
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	525	37	1.421
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	1.905	82	2.325
Foto/Optik/Akustik	675	69	976
Uhren/Schmuck	190	65	291
sonstiges	225	27	845
	16.810		57.677

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH (2010): a. o. O., S. 46.

Besonders hervorzuheben ist die starke Wettbewerbsposition in entscheidenden zentrenrelevanten Branchen. So entfallen auf den zentralen Versorgungsbereich Stadtmitte folgende Verkaufsflächenanteile:

- 56% bei Bekleidung,
- 51% bei Schuhe/Lederwaren,
- 54% bei Sportartikeln/Fahrrädern,
- 82% bei Unterhaltungselektronik/PC/Kommunikation,
- 69% bei Foto/Optik/Akustik und
- 65% bei Uhren Schmuck.

Im Ergebnis der vorhergehenden Ausführungen wird deutlich, dass der zentrale Versorgungsbereich „Stadtmitte“ tatsächlich die zentrale Stellung im Eberswalder Stadtgebiet einnimmt. Diesen Bereich gilt es daher im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und der Innentwicklung der Stadt auch langfristig zu erhalten und zu entwickeln.

4.2.2.2 Zentraler Versorgungsbereich „Finow“

Abgrenzung und Funktionszuweisung

Der zentrale Versorgungsbereich „Finow“ dient als Nebenzentrum zum einen der Nahversorgung des Stadtbezirks Finow. Zum anderen übernimmt der Bereich aufgrund der Entfernung zum Innenstadtzentrum von Eberswalde auch Innenstadtfunktionen. Der kurzfristige Bedarf wird umfassend, der mittel- bis langfristige Bedarf wird ergänzend für einen Teil des gesamten Eberswalder Einzugsbereichs gedeckt. Dabei sollte nach Auffassung des Branchemixkonzepts 2010 das gehobene Angebotsspektrum der Innenstadt, d. h. dem zentralen Versorgungsbereich „Stadtmitte“ vorbehalten bleiben.

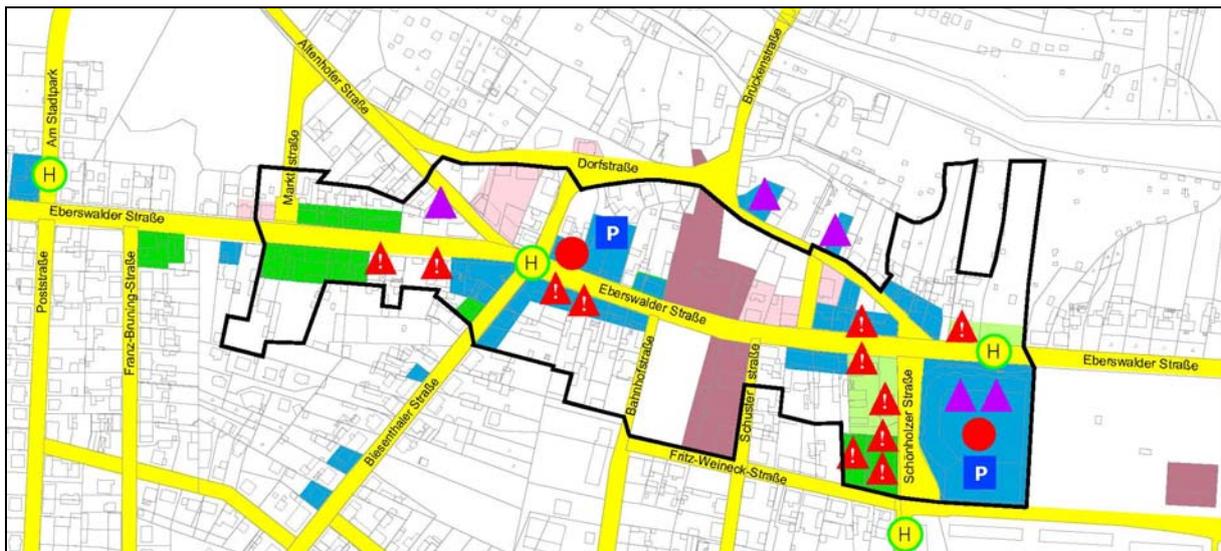


Abb. 19: Zentraler Versorgungsbereich „Finow“

Quelle: Eigene Darstellung. Kartenlegende unter Kapitel 9 Anlagen, Übersicht der Kartenausschnitte

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

Im Mittelpunkt der Entwicklungsperspektiven steht die wirtschaftliche Stabilisierung des zentralen Versorgungsbereiches, der Erhalt seiner noch bestehenden Anbietervielfalt. Die Einbindung zusätzlicher Frequenzbringer erscheint laut BBE-Gutachten 2010 empfehlenswert. So ist die Verlagerung von bislang dezentralen Angeboten den zentralen Versorgungsbereich städtebaulich und wirtschaftlich erstrebenswert.

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

Fortschreibung 2010

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

Charakterisierung und Einzelhandelsbesatz

Die Gemeinde Finow entstand erst im Jahre 1928 durch Vereinigung der Gemeinden Heegermühle, Messingwerk, Eisenspalterei und Wolfswinkel; 1935 gewann sie Stadtrecht und wurde im Jahre 1970 mit der Stadt Eberswalde vereinigt. Hinsichtlich des zentralen Versorgungsbereiches ist vor allem der historische Ortsteil Heegermühle von Bedeutung. Als Ausgangspunkt der Besiedelung wird Mitte des 13. Jahrhunderts eine Flussfurt angenommen. Im Laufe der Zeit wuchs der Ort sowohl nördlich als auch südlich des Flusses; dabei verlagerte sich sein Zentrum nach Süden zur jetzigen B 167.

Im Vergleich zum Zentrum des Stadtteils Eberswalde verlief die Entwicklung in Finow gemächlicher und war weniger von Rückschlägen begleitet. So vermittelt das Zentrum von Finow heute bei aller Langgestrecktheit und inneren Zäsur im Bereich Kirche/Schule einen geschlosseneren Eindruck als das Innenstadtzentrum Eberswalde. Dabei sind die dörflichen Ursprünge auch heute noch deutlich; das Zentrum steht in seiner urbanen Qualität deutlich hinter dem Eberswalder Stadtzentrum zurück.

Dementsprechend hat die Stadtentwicklungsplanung von 1993 Finow nur die Funktion eines Dienstleistungs- und Geschäftsbereiches zugewiesen. Weitere Zentrenansätze wurden im Messingwerk und in der Walzwerksiedlung gesehen. Eine deutliche Aufwertung des Zentrums erfuhr Finow bald nach der Wende durch die Eröffnung eines Verbrauchermarktes, der auch heute noch die Versorgung sichert.

Bezogen auf den umgebenden Siedlungsbereich nimmt der zentrale Versorgungsbereich „Finow“ eine zentrale Lage ein. Lediglich vom westlichen Siedlungsrand her ist er fußläufig etwas ungünstig zu erreichen. Seine bandartige Struktur ist in der Mitte durch großzügige Grünflächen im Zusammenhang mit zentralen Einrichtungen (Kirche, Schule) unterbrochen, so dass auch hier eine Art „Knochenmodell“ existiert ähnlich wie im Innenstadtzentrum Eberswalde: ein Knoten besteht an der westlichen Kreuzung „Großer Stern“, der andere an der östlichen Kreuzung „Kleiner Stern“ mit dem Verbrauchermarkt Kaufland.

Das Einkaufszentrum „Kleiner Stern“



Abb. 20: Einstufung als Dienstleistungs- und Geschäftsbereich gemäß Zentrenkonzept 1993

Quelle: Stadt Eberswalde 1993.

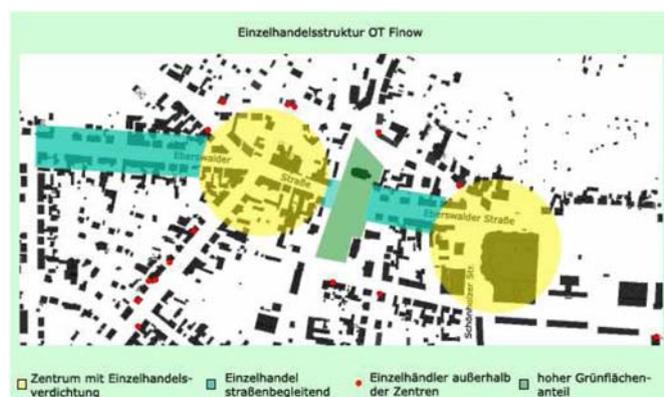


Abb. 21: Knochenmodell in Finow

Quelle: Nerbe, Nicky, Analyse des Finower Ortszentrums im Jahr 2007, Studienarbeit.

Fortschreibung 2010

bildet mit dem Kaufland-Verbrauchermarkt und einem Modemarkt (AWG) als Kernanbieter zzgl. kleinerer Konzessionäre den Magnetstandort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Finow“. Das EKZ (9 Einzelhandelsanbieter) umfasst allein ca. 72% der Verkaufsflächen vom zentralen Versorgungsbereich. Außerhalb des Einkaufszentrums bestehen noch ein Lebensmitteldiscounter sowie eine Vielzahl kleiner Fachgeschäfte. Von den insgesamt 53 im Stadtbezirk Finow ansässigen Einzelhändlern liegen 40 Anbieter innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs (s. o.). Dabei verteilt sich der Verkaufsflächenbesatz wie folgt auf die verschiedenen Warengruppen:

Tab. 8: Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen im zentralen Versorgungsbereich „Finow“

	ZV Finow		Stadt Eberswalde gesamt in m ²
	m ²	%	
Nahrungs- & Genussmittel (o. Bäcker/Metzger)	2.962	17	17.267
Bäcker/Metzger	87	9	948
Drogerie/Parfümerie/Apothekenbedarf	438	11	3.826
Blumen/Gartenbedarf/Heimtierbedarf	257	7	3.461
Papier- u. Schreibwa- ren/Bücher/Zeitschriften	91	7	1.247
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	1.440	18	8.084
Schuhe/Lederwaren	-	-	1.562
Heimwerker/Autozubehör	140	2	7.195
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	210	13	1.635
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	140	11	1.220
Sportartikel/Fahrräder	55	6	945
Haustextilien/Heimtextilien	160	6	2.480
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	145	7	1.949
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	195	14	1.421
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	130	6	2.325
Foto/Optik/Akustik	115	12	976
Uhren/Schmuck	31	11	291
sonstiges	75	9	845
			57.677

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH (2010): a. o. O., S. 46.

Aus der Zusammenfassung der vorhergehenden Ausführungen wird deutlich, dass die bestehenden Strukturen und Angebote sowie das Nachfragepotenzial der Einwohnerzahl und auch die Ausstrahlung auf die Gesamtstadt die Einordnung des zentralen Versorgungsbereichs „Finow“ als „Nebenzentrum“ rechtfertigen.

Der zentrale Versorgungsbereich „Finow“ nimmt neben dem ZV „Stadtmitte“ eine wesentliche Stellung im Eberswalder Stadtgebiet ein. Diesen Bereich gilt es daher im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und der Innentwicklung der Stadt auch langfristig zu erhalten und zu entwickeln.

4.2.2.3 Zentraler Versorgungsbereich „Westend“

Abgrenzung und Funktionszuweisung

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

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

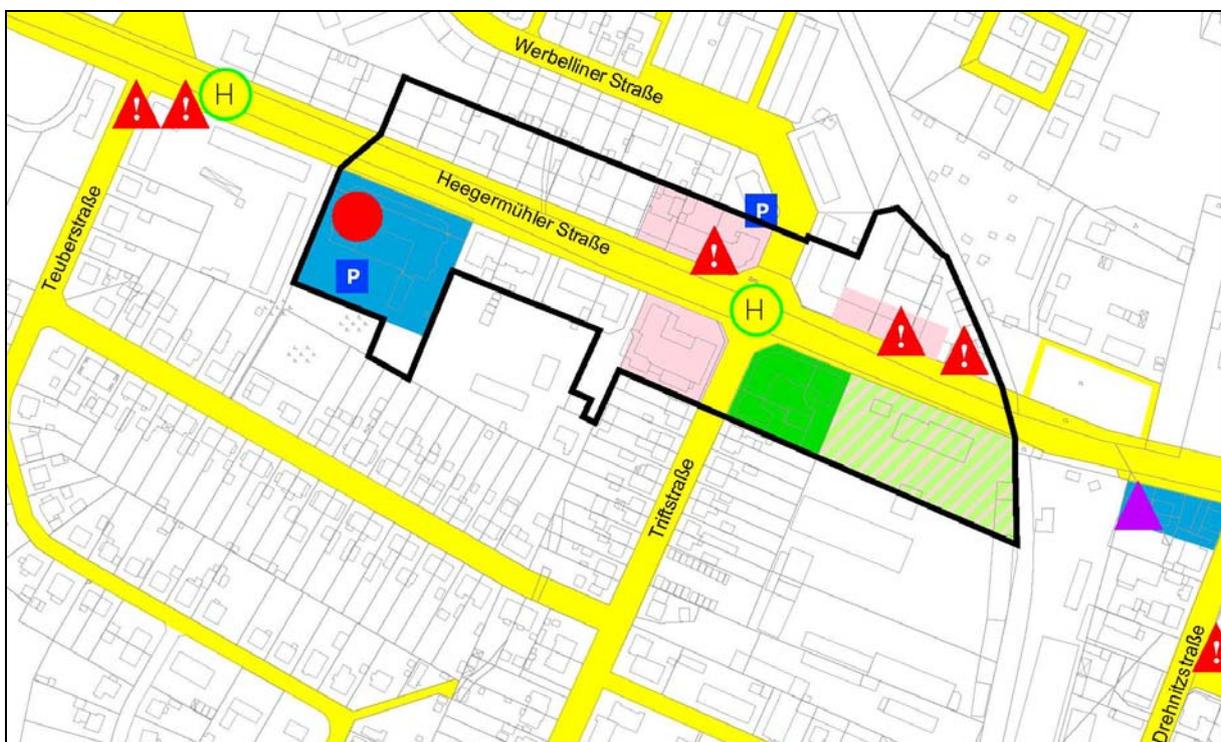


Abb. 22: Zentraler Versorgungsbereich „Westend“

Quelle: Eigene Darstellung. Kartenlegende unter Kapitel 9 Anlagen, Übersicht der Kartenausschnitte

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

Als Potenzialflächen zur Verdichtung des Nahversorgungsangebots ist insbesondere das MEW-Gelände zu benennen. Dabei steht aber nicht die gesamte Potenzialfläche für Einzelhandelsnutzungen zur Verfügung; die Fläche wurde aufgrund ihrer Größe etwa nur zur Hälfte – bis zu einer Tiefe von ca. 52 m gemessen ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze – in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Die südwestliche Abgrenzung setzt damit die Grenzziehung der Grundstücke beiderseits der Triftstraße fort. Die in den zentralen Versorgungsbereich einbezogene Teilfläche des MEW-Geländes soll im überwiegenden Umfang durch Dienstleistungsangebote – insbesondere aus dem Gesundheitsbereich – und im südlichen Teilbereich auch zu Wohnzwecken genutzt werden. Nach Angaben im Branchenmix-

Fortschreibung 2010

konzept 2010 wäre eine reine Handelsnutzung mit mehr als 8.000 m² Verkaufsfläche nicht mit der angestrebten Innenstadtentwicklung vereinbar. Ein aktives Flächenmanagement und eine attraktive Nutzungsmischung können dazu jedoch beitragen, im Bereich der Nah- und Grundversorgung Kaufkraft an den Stadtteil zu binden.

Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs „Westend“ steht in einem engen Zusammenhang mit den benachbarten Konkurrenzstandorten (im Stadtbezirk). Diese Konkurrenzstandorte, z.B. das Fachmarktzentrum am Bahnhof, dürfen im zentrenrelevanten Segment nicht weiter ausgebaut oder anderweitig stabilisiert werden.

Charakterisierung und Einzelhandelsbesatz

Der eigentliche Stadtteil Westend entstand Anfang des 20. Jahrhunderts zwischen Hauptbahnlinie und Kleinbahngleis als Teil der forcierten westlichen Stadterweiterung in Geschoss- (2-4 Stockwerke) und Doppel- bzw. Einzelhausbauweise. Zur DDR-Zeit wurde die Siedlung im Süden um einige Plattenbauten erweitert. Nördlich des Finowkanals schließt sich ein räumlich eigenständiger Bereich an, der sich aus der historischen Produktionsstätte „Kupferhammer“ entwickelt hat.

Zur DDR-Zeit war die Nahversorgung im Westend durch ein kleines Zentrum im Bereich Triftstraße/Drehnitzstraße (Kaufhalle etc.) gesichert, von dem inzwischen nur noch ein „Backshop“ existiert. Im Stadtteil Kupferhammer gab es einen kleinen Bedienladen.

Das Zentrenkonzept von 1993 sah praktisch eine Auflösung der zentralen Funktion des Stadtteils vor. Angesichts einer soliden Einwohnerzahl von gegenwärtig rund 4.800 und einer klaren Definition des Stadtteils kann diese Strategie nach heutigen Erkenntnissen nicht aufrecht erhalten werden.

Inzwischen haben sich im Stadtbezirk „Westend“ drei Einzelhandelsschwerpunkte entwickelt, die in keiner nachhaltigen funktionalen Beziehung zu einander stehen:

- Fachmarktzentrum am Hauptbahnhof (Kap. 5.2.3.2 (a))
- Verbrauchermarkt an der Angermünder Straße (Kap. 5.2.3.2 (c)) und
- zentraler Versorgungsbereich „Westend“.

Im zentralen Versorgungsbereich „Westend“ sind ein Vollsortimenter sowie fünf Fachgeschäfte ansässig.

Diese werden durch verschiedene Dienstleistungsangebote (Versicherungen, Sonnenstudio, Schneiderei, Bank, Friseur etc.) und gastronomische Angebote ergänzt. Mit dem Kino besteht zudem ein kulturelles Angebot im zentralen Versorgungsbereich. Der Verkaufsflächenbesatz und seine Aufteilung auf die verschiedenen Warengruppen stellen sich wie folgt dar:

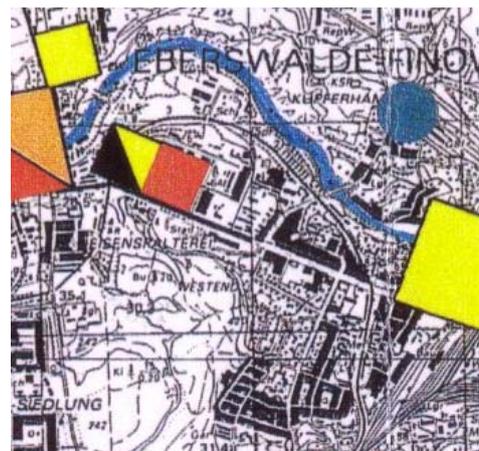


Abb. 23: Einstufung als Dienstleistungs- und Geschäftsbereich gemäß Zentrenkonzept 1993

Quelle: Stadt Eberswalde 1993.

Tab. 9: Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen im zentralen Versorgungsbereich „Westend“

	ZV Westend		Stadt Eberswalde gesamt in m ²
	m ²	%	
Nahrungs- & Genussmittel (o. Bäcker/Metzger)	480	2	17.267
Bäcker/Metzger	75	8	948

Fortschreibung 2010

Drogerie/Parfümerie/Apothekenbedarf	-	-	3.826
Blumen/Gartenbedarf/Heimtierbedarf	33	1	3.461
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	15	1	1.247
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	-	-	8.084
Schuhe/Lederwaren	-	-	1.562
Heimwerker/Autozubehör	-	-	7.195
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	25	2	1.635
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	10	1	1.220
Sportartikel/Fahrräder	-	-	945
Haustextilien/Heimtextilien	10	-	2.480
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	-	-	1.949
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	-	-	1.421
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	55	2	2.325
Foto/Optik/Akustik	-	-	976
Uhren/Schmuck	70	24	291
sonstiges	-	-	845
	773		57.677

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH (2010): a. o. O., S. 46 und eigene Ergänzungen.

Auch wenn der Verkaufsflächenbesatz im zentralen Versorgungsbereich in seiner Summe deutlich geringer ist als in den ergänzenden Standorten des Stadtbezirks Westend („Fachmarktzentrum am Hauptbahnhof“ und „Kaufland, Angermünder Straße“) so ist die Ausweisung dieses Standortes als zentraler Versorgungsbereich dennoch aus den folgenden Gründen gerechtfertigt:

- Mit einer prognostizierten Einwohnerzahl von rund 4.200 Personen im Jahre 2020 ist der Stadtteil grundsätzlich tragfähig für ein oder mehrere Lebensmittel-Filialisten. Durch die Bundesstraße wird er zusätzlich gestützt.
- Der Standort des zentralen Versorgungsbereichs ist besser erreichbar für die Bewohner des Stadtteils, nicht zuletzt für den Bereich Kupferhammer.
- Auch weist der zentrale Versorgungsbereich als einziger Standort die erforderlichen städtebaulichen Qualitäten, die eine Ausweisung als zentraler Bereich rechtfertigen, auf. Den anderen Standorten fehlen die für einen zentralen Versorgungsbereich erforderlichen städtebauliche Qualitäten und die ergänzenden Dienstleistungen gänzlich.

Allerdings müssen verstärkte Anstrengungen unternommen werden, um den zentralen Versorgungsbereich „Westend“ als attraktiven Standort zu erhalten und zu entwickeln. Dies gilt insbesondere für die Aufwertung der visuellen Qualität, die Schaffung von Parkmöglichkeiten und eine zentrenverträgliche Ergänzung des Grund- und Nahversorgungsangebots. Insbesondere das MEW-Gelände bietet Entwicklungsmöglichkeiten für das Zentrum. Ein aktives Flächenmanagement kann dazu beitragen, Kaufkraft an den Stadtteil zu binden.

Hinweis zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Eberswalde: Die Stadt Eberswalde führt gegenwärtig die Neuaufstellung ihres Flächennutzungsplans durch. Im Rahmen dieser Neuaufstellung wird auch die Ausweisung der Flächen im zentralen Versorgungsbereich „Westend“ diskutiert. Diskutiert wird die Darstellung als Wohnbaufläche oder aber wie bisher als gemischte Baufläche. Beide Darstellungen stehen nicht im planerischen Widerspruch zur Abgrenzung und zu den Zielstellungen für den zentralen Bereich.

4.2.2.4 Zentraler Versorgungsbereich „Brandenburgisches Viertel“

Abgrenzung und Funktionszuweisung

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



Abb. 24: Zentraler Versorgungsbereich „Brandenburgisches Viertel“

Quelle: Eigene Darstellung. Kartenlegende unter Kapitel 9 Anlagen, Übersicht der Kartenausschnitte

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

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

Charakterisierung und Einzelhandelsbesatz

Das Brandenburgische Viertel ist der jüngste der Eberswalder Stadtteile. Er wurde als „Wohnkomplex Max Reimann“ in vier Bauabschnitten während der Jahre 1978 bis 1989 in Plattenbauweise errichtet, vorrangig als Wohnstätte für die zuziehenden Beschäftigten der Eberswalder Großbetriebe. Es wurden 5.313 Wohnungen in überwiegend fünf- bis sechsgeschossigen Gebäuden hergestellt. Der geplante fünfte Bauabschnitt gelangte nicht mehr zur Ausführung.

Das Zentrum des Gebietes sollte als Ost-West-Infrastrukturband (heutige Brandenburger bzw. Frankfurter Allee) mit umfangreichen Einrichtungen - von der Volksbuchhandlung bis zur Poliklinik - realisiert werden. Bis zur Wende entstanden jedoch lediglich Schulen, Kitas, zwei Kaufhallen und eine größere Gaststätte; der engere zentrale Bereich blieb damals unbebaut. Das Zentrenkonzept von 1993 übernahm die ursprünglichen Planungsvorstellungen zur Versorgungsfunktion.

Der Stadtteil erlebte nach der Wende einen starken Einwohnerrückgang, der sich bis zum Jahr 2020 auch weiterhin moderat, aber dennoch spürbar fortsetzen soll. Im Jahr 2020 werden noch rund 5.000 Einwohner auf das Wohngebiet „Brandenburgisches Viertel“ fallen.

Die ersten Anzeichen für den dramatischen Einwohnerrückgang wurden bald nach der Wende sichtbar und führten zu einer Reihe von Untersuchungen, Konzeptionen und Aufwertungsmaßnahmen.³² Die einschneidendsten Strategien und Maßnahmenvorschläge enthält die jüngste Planung: das „Integrierte programmübergreifende Stadtteilentwicklungskonzept Brandenburgisches Viertel - IPSTEK“ - Fortschreibung 2006. Es sieht - als Ergebnis einer gesamtstädtischen Betrachtung - einen großflächigen Rückbau der westlichen Bereiche im Brandenburgischen Viertel vor.

Die Anstrengungen zur Stabilisierung und Entwicklung des Stadtteils umfassten auch die Herstellung eines attraktiven Zentrums. U. a. entstanden das Einkaufszentrum „Heidewald“, ein Bürohaus mit Filiale der Sparkasse und diverse Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Im Gegenzug dazu mussten jedoch die noch aus DDR-Zeit herrührenden Einrichtungen wie die beiden Kaufhallen und die Gaststätte „Specht“ nach mehreren (Nach-)Nutzungsversuchen ihren Betrieb einstellen.

Innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs „Brandenburgisches Viertel“ beläuft sich der Verkaufsflächenbestand 2010 auf rund 2.000 m² VKF. Neben einem Lebensmitteldiscounter bestehen mehrere kleinere Einzelhandelsbetriebe, mehrheitlich für den täglichen Bedarf, sowie verschiedene Dienstleistungsbetriebe und Gesundheitsdienstleistungen. Einzelne Gastronomiebetriebe sind ebenfalls ansässig. Der ansässige Lebensmitteldiscounter verlängerte im Sommer 2010 seinen Mietvertrag und plant eine Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.000 m²³³. Damit werden die im EKZ leerstehenden Flächen des ehemals ansässigen Vollsortimenters nachgenutzt und die verbrauchernahe Grundversorgung auch mittelfristig gesichert. Die nachstehenden Angaben zum Verkaufsflächenbesatz spiegeln den Bestand im Frühjahr 2010 wider; der Anteil der Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel wird sich durch die Vergrößerung des Lebensmitteldiscounters erhöhen.

³² u. a. Rahmenplanung Brandenburgisches Viertel, Amt 61 1992; Gutachten Sozialstruktur und Lebensverhältnisse, PFE 1999; Netzwerk Zukunft - integriertes Handlungskonzept, URBIS 2002; Integriertes programmübergreifendes Stadtteilentwicklungskonzept 2020 (IPSTEK), PFE 2006.

³³ Märkische Oderzeitung vom 06.07.2010. URL: <http://www.moz.de/artikel-ansicht/dg/0/?print=1&cHash=a5d79fc8a39e4a1333b49cf5661cb4cf> (Zugriff am 06.05.2011).

Tab. 10: Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen im zentralen Versorgungsbereich „Brandenburgisches Viertel“

	ZV Brandenburgisches Viertel		Stadt Eberswalde gesamt in m ²
	m ²	%	
Nahrungs- & Genussmittel (o. Bäcker/Metzger)	430	2	17.267
Bäcker/Metzger	30	3	948
Drogerie/Parfümerie/Apothekenbedarf	310	8	3.826
Blumen/Gartenbedarf/Heimtierbedarf	50	1	3.461
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	35	3	1.247
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	680	8	8.084
Schuhe/Lederwaren	-	-	1.562
Heimwerker/Autozubehör	-	-	7.195
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	40	2	1.635
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	310	25	1.220
Sportartikel/Fahrräder	-	-	945
Haustextilien/Heimtextilien	-	-	2.480
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	-	-	1.949
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	30	2	1.421
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	-	-	2.325
Foto/Optik/Akustik	45	5	976
Uhren/Schmuck	-	-	291
sonstiges	75	9	845
	2.035		57.677

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH (2010): a. o. O., S. 46.

Aufgrund seiner zentralen Lage im Wohngebiet und den vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten übernimmt der zentrale Versorgungsbereich wichtige Versorgungsfunktionen. Der Bereich kann einen Beitrag zur Imagebildung und Identifikation der Bürger mit ihrem Stadtteil bieten. Auch die bestehenden sonstigen städtebaulichen Faktoren, wie:

- zentraler Kreuzungsbereich
- Ausbauzustand der Straßen
- Marktplatz
- O-Bus-Haltestelle
- Parkplätze und
- sonstige Infrastruktureinrichtungen

unterstützen die Eignung und Funktion des oben abgegrenzten Bereichs als Zentrum. Aufgrund seiner wohngebietsintegrierten Lage kann und soll der Bereich jedoch keine Ausstrahlung auf das gesamte Stadtgebiet entfalten. Als Zentrum für die Grund- und Nahversorgung

Fortschreibung 2010

ist der zentrale Versorgungsbereich „Brandenburgisches Viertel“ ein wichtiger Bestandteil des städtischen Zentrensystems, den es zu erhalten und zu entwickeln gilt.

4.2.3 Identifikation der ergänzenden Einzelhandelsstandorte

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

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

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

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

4.2.3.1 Standorte mit bestehenden nicht großflächigen Betrieben für die Nahversorgung

a) Ergänzender Einzelhandelstandort „Leibnizviertel“

Abgrenzung und Funktionszuweisung

Der ergänzende Einzelhandelsstandort (EHS) „Leibnizviertel“ – derzeit bestehend aus zwei Standorten – sichert die Nahversorgung der im Quartier ansässigen Bewohnerschaft. Der Standort am Ärztehaus (Robert-Koch-Straße) kann durch städtebauliche Aufwertung und Qualifizierung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebots zu einem zentralen Versorgungsbereich im planungsrechtlichen Sinne aufgewertet werden. Die vorgenommene Abgrenzung des Standortes an der Robert-Koch-Straße umfasst das gewachsene Zentrum, ergänzt um ein nördlich angrenzendes Erweiterungsgebiet, auf dem sich bereits ergänzende Anbieter befinden.

Das zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Angebot der Ansiedlung an der Leibnizstraße/Georg-Friedrich-Hegel-Straße ist hingegen nicht zu erweitern.

Sofern zusätzliche zentren- und insbesondere nahversorgungsrelevante Angebote im Umfeld des ergänzenden Einzelhandelsstandorts angesiedelt werden, ist mit einer Beeinträchtigung der durch den ergänzenden Standort übernommen, konzentrierten Versorgungsfunktion zu rechnen. Die in der Breite Straße bestehende Ansiedlung von Tankstelle und Lebensmitteldiscounter sollte daher aus städtebaulicher Sicht – ebenso wie die Angebote an der Georg-Friedrich-Hegel-Straße – nicht erweitert werden.

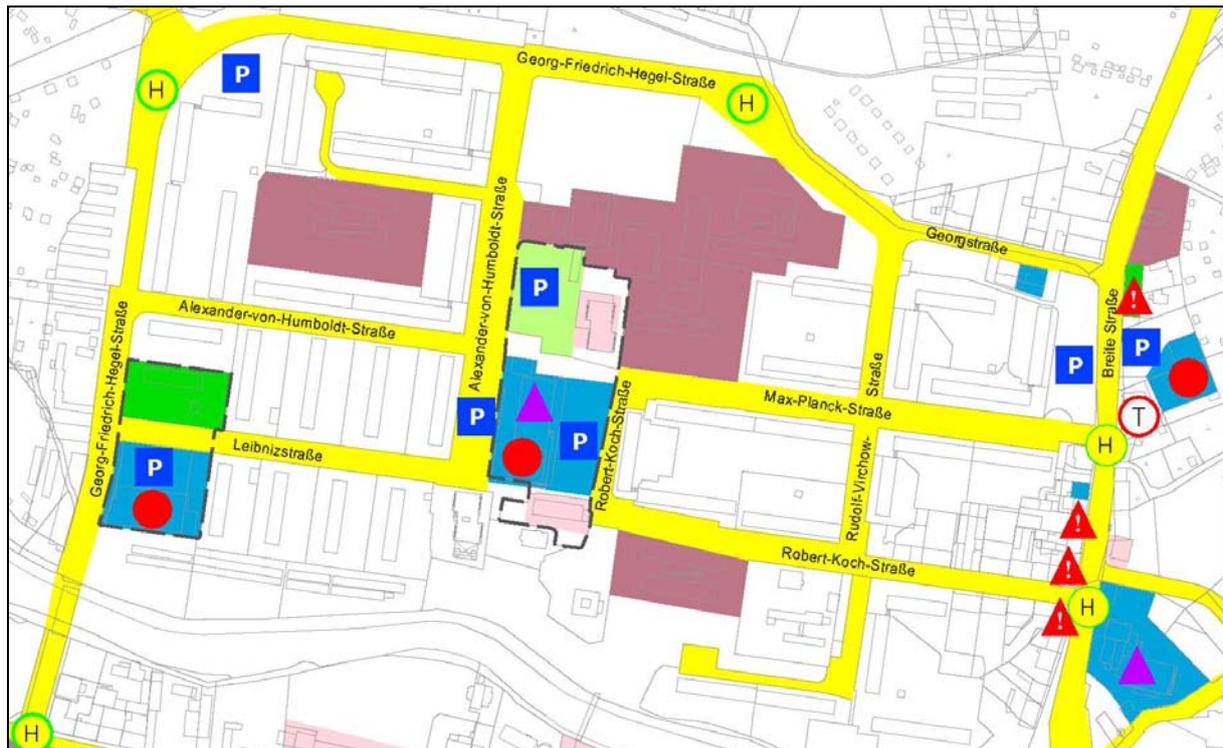


Abb. 25: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Leibnizviertel“

Quelle: Eigene Darstellung. Kartenlegende unter Kapitel 9 Anlagen, Übersicht der Kartenausschnitte

Charakterisierung und Einzelhandelsbesatz

Das Leibnizviertel wurde Anfang der Siebzigerjahre im Rahmen des komplexen Wohnungsbaus (4- bis 5-geschossig) als in sich geschlossener Stadtteil errichtet. Trotz seiner attraktiven Lage in Innenstadtnähe, am Finowkanal und innerhalb von Grünbereichen und trotz seiner relativ ausgewogenen sozialen Mischung traten auch hier nach der Wende deutliche Bevölkerungsverluste ein. Betrug die Einwohnerzahl im Jahre 1992 noch 5.224, so waren es Ende 2006 nur noch 3.375 (- 35,4 %). Da sich der Wohnungsleerstand in dieser Zeit jedoch kaum vergrößert hat, muss dieser Rückgang im Wesentlichen als Abbau der anfänglichen Überbelegung gedeutet werden.

Der Standort an der Robert-Koch-Straße des ergänzenden Einzelhandelsstandorts „Leibnizviertel“ liegt in zentraler Lage im Stadtteil (Unterbezirk Leibnizviertel). Als attraktives Zentrum mit großem Parkplatz übte die Ansiedlung am Ärztehaus (Robert-Koch-Straße) in den ersten Jahren nach der Wende eine große Anziehungskraft auch auf andere Stadtteile aus. Dies spiegelte sich allerdings nicht im Zentrenkonzept von 1993 wieder; dies wies dem Standort keine zentrale Funktion innerhalb der Stadt zu.

Als Folge des Einwohnerrückganges im Stadtteil und der Realisierung von zahlreichen Konkurrenzmärkten in Randlage an Hauptverkehrsstraßen gingen die Umsätze am Standort Robert-Koch-Straße stark zurück und ermöglichen gegenwärtig nur noch ein Angebot auf geringem Preisniveau. Dies führte auch zu einer Vernachlässigung der baulichen Substanz (insbesondere der Fassaden), sodass das Erscheinungsbild stark beeinträchtigt ist.

Am Standort Robert-Koch-Straße sind derzeit die folgenden Einzelhandelsangebote ansässig:

Tab. 11: Einzelhandelsangebot am Standort Robert-Koch-Straße des ergänzenden Einzelhandelsstandorts „Leibnizviertel“

Betriebstyp	Geschäftsgröße in m ²
Lebensmitteldiscounter	750
Drogeriemarkt	400
Apotheke	250
Blumenladen	< 100
Inhabergeführtes Geschäft mit verschiedenen zentrenrelevanten Angeboten (u. a. Bekleidung, Taschen, Geschenke, Spielzeug)	< 100
Summe	< 1.600

Quelle: EZK 2007 und eigene Erhebung.

In Ergänzung des Einzelhandelsangebots an der Robert-Koch-Straße stehen das Ärztehaus mit Apotheke, ein Kosmetikstudio und ein Imbissangebot.

Trotz der Schwäche des Standortes an der Robert-Koch-Straße im baulichen Erscheinungsbild und der Beschränkung auf das Angebot im Niedrigpreisniveau sprechen die nachfolgenden Argumente für die Ausweisung als ergänzender Standort für die Nahversorgung, der durch gestalterische Aufwertung und Qualifizierung des Einzelhandelsangebots der Grund- und Nahversorgung zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickelt werden kann:

- Mit zukünftig 3.000 Einwohnern und seiner kompakten städtebaulichen Struktur ist der Unterbezirk prinzipiell tragfähig für ein Grund- und Nahversorgungszentrum.
- Die Ansiedlung an der Robert-Koch-Straße wurde im Kontext mit dem gesamten Wohngebiet geplant. Der Standort liegt zentral im Siedlungsschwerpunkt und ist mit einem Radius von maximal 400 m optimal für die Bewohner des Unterbezirks erreichbar.
- Der Standort an der Robert-Koch-Straße ist durch die bauliche Anlage, u.a. geringere Bauhöhe, deutlich von den Wohngebäuden abgesetzt und vor Ort als Zentrum wahrnehmbar.
- Mit Drogeriemarkt, Apotheke und anderen Geschäften wird hier ein abgerundetes Angebot für den täglichen Bedarf vorgehalten.
- In unmittelbarer Umgebung befinden sich ein großer Parkplatz sowie weitere Dienstleistungsangebote (Ärzte, Gaststätte) und wichtige Infrastruktureinrichtungen (u. a. Kindergarten und Oberstufenzentrum II).
- Die städtebauliche Struktur des Unterbezirks bietet keinen Ansatzpunkt für einen gleichwertigen Alternativstandort.

b) Ergänzender Einzelhandelstandort „Nordend“

Abgrenzung und Funktionszuweisung

Der Stadtteil Nordend wird derzeit über zwei Einzelhandelsstandorte versorgt: die Ansiedlung Poratzstraße/Neue Straße und die Ansiedlung Breite Straße (Landesstraße L 200). Die Ansiedlung an der Poratzstraße ist aufgrund ihrer zentralen Lage im Stadtteil und dem kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot von besonderer Bedeutung für die Nahversorgung der ansässigen Wohnbevölkerung. Auch dieser Standort besitzt Potenziale eines zentralen Versorgungsbereichs, jedoch bedarf es hierzu zwingend einer Ergänzung des nahversorgungs- bzw. des ergänzenden zentrenrelevanten Angebots. Als Erweiterungsflächen kommt die innerhalb der vorgenommenen Abgrenzung liegende Fläche der ehemaligen

Fortschreibung 2010

Kaufhalle in Betracht, diese bietet gute Entwicklungsmöglichkeiten mit unmittelbarem Bezug zur bestehenden Ladenzone in der Poratzstraße. Das nahversorgungsrelevante und sonstige zentrenrelevante Angebot der Ansiedlung an der Breite Straße ist hingegen aufgrund ihrer peripheren Lage nicht zu verdichten.



Abb. 26: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Nordend“

Quelle: Eigene Darstellung. Kartenlegende unter Kapitel 9 Anlagen, Übersicht der Kartenausschnitte

Charakterisierung und Einzelhandelsbesatz

Der Stadtbezirk Nordend entwickelte sich in der ersten Hälfte des 20sten Jahrhunderts aus Gartenkolonien heraus. Das Gebiet wurde ab 1939 durch eine Wohnsiedlung für Arbeiter der Rüstungsindustrie (Ardeltwerke) erweitert und in den folgenden Jahrzehnten durch weiteren Wohnungsbau ergänzt.

Das Zentrum des Stadtbezirks entstand im Knick von Neuer Straße zur Poratzstraße; es bestand aus Kaufhalle, kleinen Läden und Dienstleistungseinrichtungen. Das Zentrenkonzept von 1993 weist hier ein Nahversorgungszentrum aus.

Als Folge des Einwohnerrückganges im Bezirk und der Eröffnung eines Lebensmitteldiscounters an der Landesstraße L 200 sowie betriebsspezifischer Ursachen wurde die Kaufhalle geschlossen, so dass sich die Zentrenfunktion vor allem auf den Bäcker, den Fleischer und die übrigen kleinen Läden und Dienstleistungsangebote sowie eine Bankfiliale in der Erdgeschosszone der Poratzstraße stützt.

Tab. 12: Einzelhandelsangebot am Standort Poratzstraße des ergänzenden Einzelhandelsstandorts „Nordend“

Betriebstyp	Geschäftsgröße in m ²
Bäckerei und Konditorei	< 100
Fleischer	< 100
(Zeitung-)Kiosk	< 100
Blumenladen	< 100
Summe	< 400

Quelle: Eigene Erhebung.

Fortschreibung 2010

An der Landesstraße L 200 entstand sukzessive ein dezentral vom Wohngebiet gelegener Angebotsschwerpunkt. Dieser umfasst den bereits angesprochenen Lebensmitteldiscounter, einen Getränkemarkt, einen Fachhändler mit Anglerbedarf, eine Tankstelle mit zugehörigem Shop, ein Hotel sowie einen Gastronomiebetrieb. Diese Konzentration übertrifft den Umfang des zentral gelegenen Nahversorgungsangebots an der Poratzstraße deutlich. Dennoch kann der Standort an der Landesstraße L 200 aufgrund seiner peripheren Lage eine Zentrenfunktion nur unzureichend erfüllen; die Entfernung zu den Wohnbereichen beträgt bis zu 1.400 m.³⁴

Für die stadtplanerisch bevorzugte Entwicklung des gewachsenen Nahversorgungszentrums an der Poratzstraße/Neue Straße sprechen die folgenden Argumente:

- Mit voraussichtlich ca. 2.300 Einwohnern im Jahr 2020 ist der Stadtteil grundsätzlich tragfähig für einen kleineren Lebensmittelmarkt. Hinzu kommen die Arbeitskräfte und Kunden des Gewerbe-/ Dienstleistungsgebietes nördlich der Neuen Straße.
- Der Standort liegt weitgehend zentral im Stadtbezirk und ist unmittelbar von mehrgeschossiger Wohnbebauung umgeben.
- Hier gibt es vielfältige Angebote mit Bäcker, Fleischer, Frisör, Kiosk, Blumenladen, Bankcontainer, Kindergarten, Parkplatz sowie Bushaltestelle.
- Die Anbindung an das Stadtzentrum mit dem ÖPNV ist als gut zu bezeichnen.
- Aufgrund der Platz-/Kreuzungssituation ist der Standort gut als Zentrum wahrnehmbar.

Hinweis: Der Standort an der Landesstraße L 200 wird mit der Realisierung des Knotenpunktes mit der Bundesstraße B 167 ein vergrößertes Kundenpotenzial gewinnen und somit in zunehmendem Maße für die Einzelhandelsbetreiber von Interesse sein. Zur Erhaltung und Entwicklung des Nahversorgungsstandorts an der Poratzstraße sowie der übrigen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde ist eine Angebotserweiterung nur im nicht zentrenrelevanten Segment zu befürworten.

c) Ergänzender Einzelhandelstandort „Ostend“

Abgrenzung und Funktionszuweisung

Der ergänzende Einzelhandelstandort „Ostend“ – bestehend aus der Agglomeration an der westlichen Freienwalder Straße und dem eigentlichen lang gestreckten Ansiedlungsbereich zwischen Friedhofstraße und Saarstraße – trägt zur Sicherung der Grund- und Nahversorgung des Stadtteils Ostend sowie der Ortsteile Sommerfelde und Tornow bei. Zusätzliche nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebote sind in die bestehende Struktur zwischen Friedhofstraße und Saarstraße zu integrieren. Damit soll vermieden werden, dass der bereits räumlich ausgedehnte Angebotsbereich noch weiter in die Länge gezogen und damit in seiner Konzentration weiter unterlaufen wird. Darüber hinaus ist die Erweiterung des sonstigen zentrenrelevanten Angebots aufgrund der Nähe zu dem zu erhaltenden und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich „Stadtmitte“ grundsätzlich nicht erwünscht. Auch die Nachnutzung des leerstehenden Getränkemarkts an der Saarstraße sollte nicht zur Beeinträchtigung des ergänzenden Einzelhandelsstandortes „Ostend“ führen.

³⁴ Vgl. auch die Beschreibung im Kapitel 3.1.5 Nicht integrierte Standorte mit nahversorgungsrelevanten Angeboten.

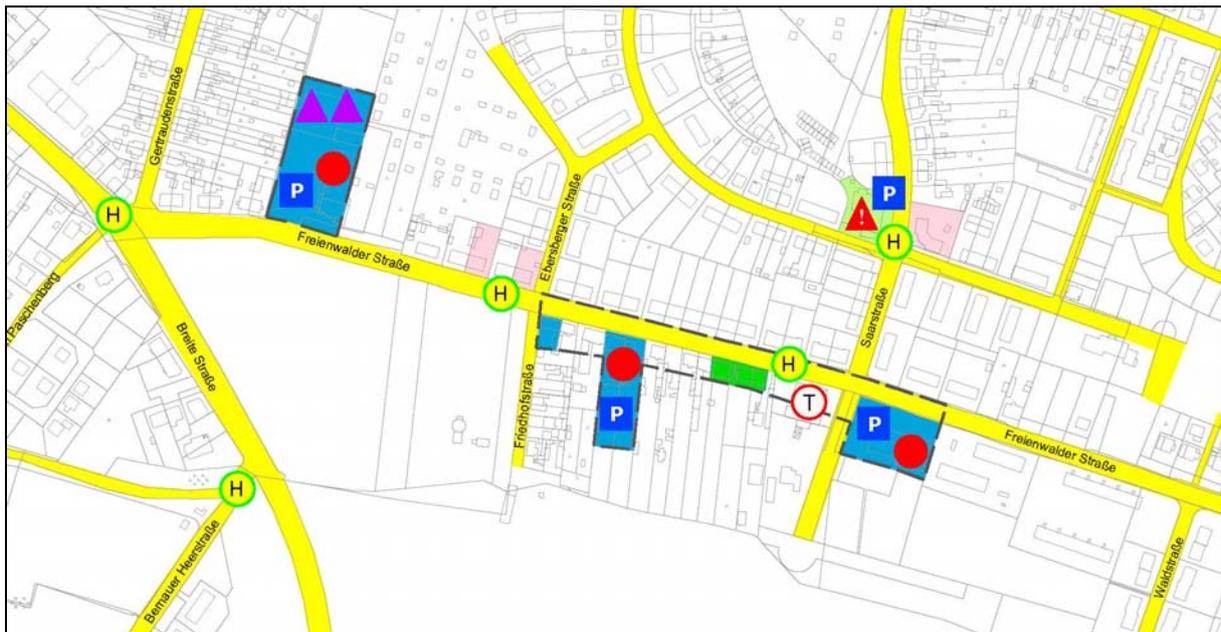


Abb. 27: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Ostend“

Quelle: Eigene Darstellung. Kartenlegende unter Kapitel 9 Anlagen, Übersicht der Kartenausschnitte

Charakterisierung und Einzelhandelsbesatz

Der Stadtteil Ostend entstand in den Zwanziger- und Dreißigerjahren als Eigenheimsiedlung mit geringer Baudichte. Ein Zentrumsbereich war nicht geplant. Zur Zeit der DDR gab es eine kleine Kaufhalle im Bereich der Buswendeschleife (Max-Lull-Straße), die seit mehreren Jahren nicht mehr besteht.

Das Zentrenkonzept von 1993 weist ein Nahversorgungszentrum an der Einmündung der Saarstraße in die Freienwalder Straße aus. Grundlage hierfür war die diesem Bereich vorhandene Verkaufseinrichtung. Dieser Lebensmitteldiscounter besteht noch heute und bildet das östliche Ende des ergänzenden Einzelhandelsstandortes. Der in der nachfolgenden Tabelle aufgelistete Bestand an Einzelhandelsbetrieben wird durch verschiedene Dienstleistungsangebote (u. a. Tankstelle, SB-Center Sparkasse, Ärzte) ergänzt.

Tab. 13: Einzelhandelsangebot des ergänzenden Einzelhandelsstandorts „Ostend“³⁵

Betriebstyp	Geschäftsgröße in m ²
Lebensmitteldiscounter (Netto)	800
Tankstelle mit zugehörigem Shop	(Shop) < 100
Fleischer	< 100
Blumenladen	< 100
Lebensmitteldiscounter (Penny)	600
Bäckerei und Konditorei	< 100
Fleischer	< 100
(Zeitungs-)Kiosk	< 100
Blumenladen	< 100

³⁵ Die tabellarische Auflistung erfolgt in der Anordnung der Betrieb von Ost nach West.

Lebensmitteldiscounter (Lidl)	800
Bäcker	< 100
Textilmarkt	500
Drogeriemarkt	200
Summe	< 3.700

Quelle: EZK 2007 und eigene Erhebung.

Wie aus der tabellarischen Auflistung deutlich wird, weist der ergänzende Einzelhandelsstandort „Ostend“, bestehend aus den zwei abgegrenzten Teilbereichen, einen erheblichen Einzelhandelsbesatz auf. Der Standort sichert die Grund- und Nahversorgung für den Stadtbezirk Ostend sowie für die Ortsteile Sommerfelde und Tornow, die über keine eigene Grund- und Nahversorgungsangebote verfügen. Dennoch kann der Standort an der Freienwalder Straße nicht als zentraler Versorgungsbereich im planungsrechtlichen Sinne eingestuft werden; ihm fehlen die sonstigen städtebaulichen Qualitäten. Bei künftigen Ansiedlungsvorhaben und Bauleitplanung ist die bestehende Funktion jedoch in die Abwägung für die Vorhabensbeurteilung mit einzustellen; dies gilt auch für die übrigen ergänzenden Standorte der Nahversorgung.

4.2.3.2 Stadtplanerisch akzeptierte Standorte großflächiger Einzelhandelsbetriebe

a) Ergänzender Einzelhandelstandort „Fachmarktzentrum am Hauptbahnhof“

Abgrenzung und Funktionszuweisung

Östlich des zentralen Versorgungsbereichs „Westend“ und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hauptbahnhof der Stadt Eberswalde befindet sich an der Heegermühler Straße eine Ansammlung verschiedener Fachmärkte (Baumarkt, Lebensmittel-, Bekleidungs- und Schuhfachmarkt). Die Agglomeration liegt in städtebaulich integrierter Lage an einer der Hauptverkehrsstraßen von Eberswalde, sodass sich dieser Standort ebenfalls an die Nutzer des motorisierten Individualverkehrs aus dem gesamten Einzugsgebiet der Stadt Eberswalde richtet. Aber auch zu Fuß, mit dem Rad und mit dem ÖPNV sowie mit dem SPNV ist das Einzelhandelsangebot gut erreichbar.

Da der Standort jedoch auch in einer Entfernung von nur ca. 900 m zur Innenstadt und in noch geringerer Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich „Westend“ liegt, besteht die Gefahr von städtebaulichen Auswirkungen sofern das zentrenrelevante Sortiment am Standort erweitert werden würde. Vor diesem Hintergrund soll keine Erweiterung des zentrenrelevanten Angebots erfolgen; angesichts der städtebaulich integrierten Lage eignet sich der Standort aus stadtplanerischen Gesichtspunkten jedoch durchaus für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Einer Erweiterung der nicht zentrenrelevanten Angebote steht grundsätzlich nichts entgegen.

Zur Aufwertung des westlichen Bahnhofsumfeldes genügt allein jedoch nicht die Ergänzung von nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten, es bedarf insbesondere auch einer baulich-gestalterischen Aufwertung. Die gestalterische Aufwertung des westlichen Bahnhofsumfeldes sollte durch die Umgestaltung der ausgedehnten Parkplatzzflächen des ehemaligen Busbahnhofes an der Heegermühler Straße erfolgen. Derzeit weist der Parkplatz jedoch eine hohe Nutzungsintensität auf, sodass eine Nutzungsumwandlung kurz- und mittelfristig nicht sinnvoll ist. Diese Fläche stellt das vorliegende Entwicklungskonzept mit der Bestandsnutzung dar; die Fläche wird nicht als potentielle Erweiterungsfläche ausgewiesen.

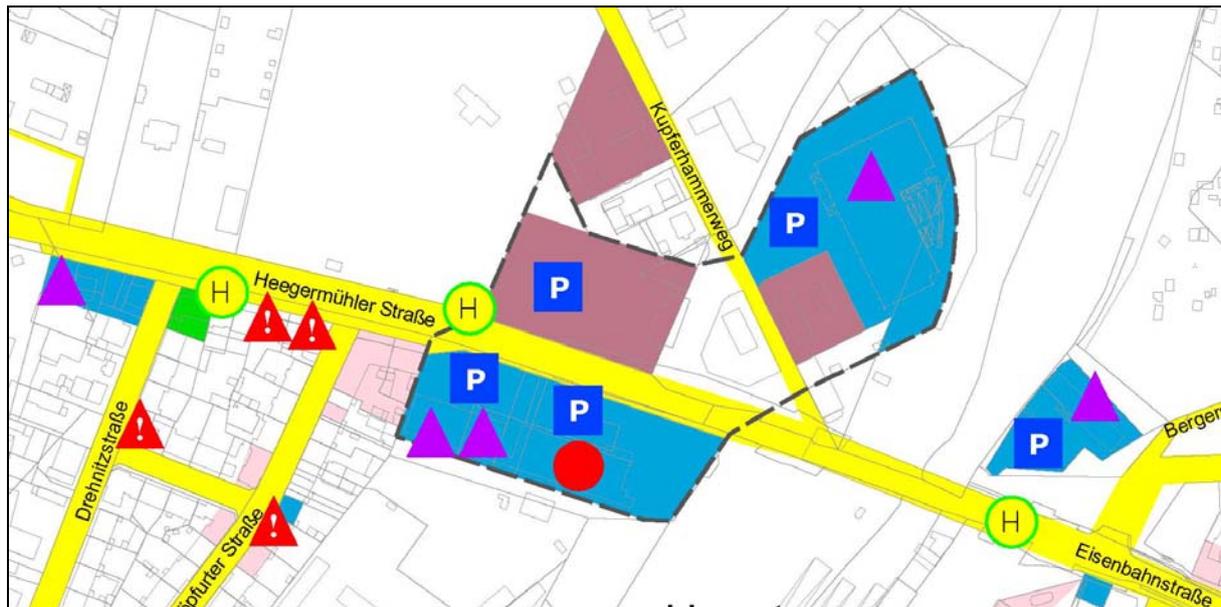


Abb. 28: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Fachmarktzentrum am Hauptbahnhof“

Quelle: Eigene Darstellung. Kartenlegende unter Kapitel 9 Anlagen, Übersicht der Kartenausschnitte

Charakterisierung und Einzelhandelsbesatz

Das Fachmarktzentrum am Hauptbahnhof entwickelte sich in zwei Schritten: Als erstes großflächiges Angebot entstand Anfang der 1990er Jahre der Baumarkt. Die zusammenhängende Agglomeration von Lebensmitteldiscounter sowie Schuh- und Textilmarkt an der Heegermühler Straße entstand hingegen erst vor einiger Zeit.

Tab. 14: Einzelhandelsangebot des ergänzenden Einzelhandelsstandorts „Fachmarktzentrum am Hauptbahnhof“

Betriebstyp	Geschäftsgröße in m ²
Baumarkt	4.000
Lebensmitteldiscounter	880
Bäcker	< 100
Textilmarkt	700
Schuhmarkt	400
Summe	< 6.080

Quelle: BBE 2010 und eigene Erhebung.

Das Fachmarktzentrum befindet sich zwar in zentraler Lage im Stadtgebiet, jedoch nimmt es keinen Bezug zur umgebenden städtebaulichen Gestalt auf. Die Ansiedlung nutzt allein die Standortgunst. Eine vordergründige Nahversorgungsfunktion für die umgebende Wohnbevölkerung ist nicht auszumachen. Angesichts dieser Tatbestände sowie zur Erhaltung und zur Entwicklung der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche „Westend“ und „Stadtmitte“ soll es sich hierbei lediglich um einen akzeptierten Einzelhandelsstandort handeln, der lediglich im nicht zentrenrelevanten Segment erweitert werden kann.

Fortschreibung 2010

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

Abgrenzung und Funktionszuweisung

Der ergänzende Einzelhandelstandort „Kreuzung Spechthausener Straße/Eberswalder Straße“ besitzt als Agglomeration von verschiedenen Fachmärkten ein deutliches Verkaufsflächengewicht. Aufgrund der verkehrsorientierten Lage des ergänzenden Standortes richten sich die Angebote vornehmlich an den motorisierten Kunden.

Eine Erweiterung des zentrenrelevanten Angebots wird unter städtebaulichen Gesichtspunkt vehement abgelehnt; die Erweiterung des nicht zentrenrelevanten Angebots kann auf den ausgewiesenen Flächen erfolgen.

Als Entwicklungsperspektive für den gesamten Standort wird ein „Einrichtungskompetenz-Standort“ gesehen³⁶. Als Entwicklungsflächen stehen die innerhalb der Abgrenzung gelegenen Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 520/3 „Eisenspalterei-Ost“ sowie die leerstehenden Geschossflächen im südwestlichen Gebäudekomplex des Teppich- und Einrichtungsmarktes zur Verfügung.

Die östlichen, im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 520/3 gelegenen Potenzialflächen sind bislang als Sondergebiet zur Ansiedlung eines Möbelhauses ausgewiesen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ wird das im Sondergebiet zulässige Einzelhandelsangebot erweitert; zukünftig sollen alle nicht zentrenrelevanten Sortimente angeboten werden können. Ergänzende zentrenrelevante Randsortimente sollen in beschränktem Umfang zulässig sein, jedoch nicht als eigenständige Angebote.

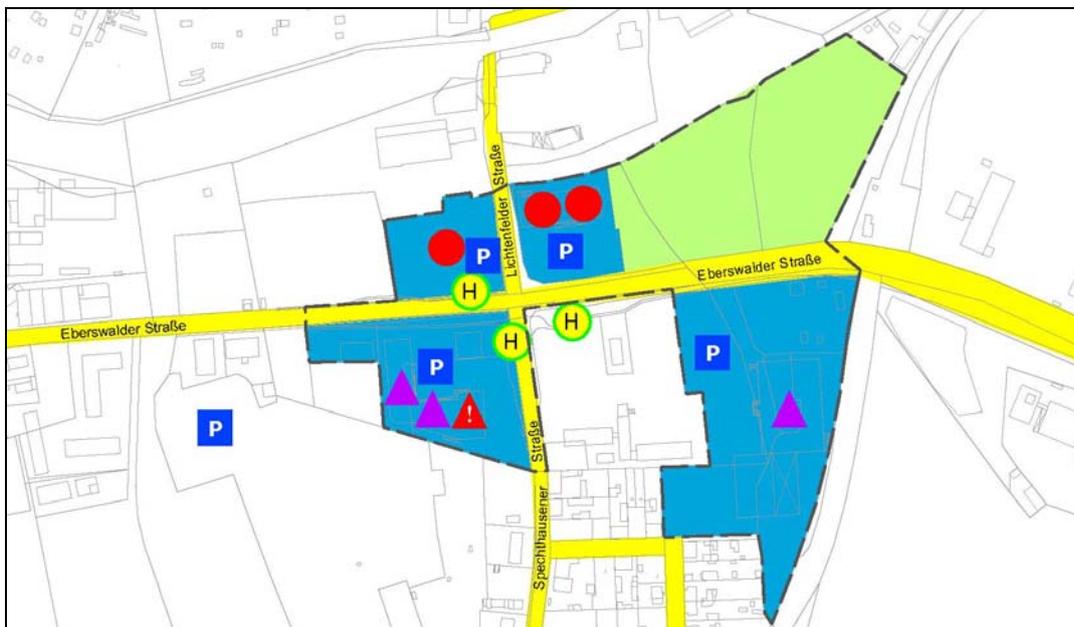


Abb. 29: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Kreuzung Spechthausener Straße/Eberswalder Straße“

Quelle: Eigene Darstellung. Kartenlegende unter Kapitel 9 Anlagen, Übersicht der Kartenausschnitte

Charakterisierung und Einzelhandelsbesatz

Auch die Agglomeration von verschiedenen Fachmärkten im Kreuzungsbereich von Spechthausener Straße und Eberswalder Straße entwickelte sich über einen längeren Zeitraum und in mehreren Schritten. Aktuell sind die in der nachstehenden Tabelle aufgelisteten

³⁶ BBE Handelsberatung GmbH (2010): a. o. O., S. 69.

Fortschreibung 2010

Einzelhandelsangebote ansässig. In Ergänzung dazu stehen verschiedene Kfz-Dienstleistungen.

Tab. 15: Einzelhandelsangebot des ergänzenden Einzelhandelsstandorts „Kreuzung Spechthausener Straße/Eberswalder Straße“

Betriebstyp	Geschäftsgröße in m²
Baumarkt	4.500
Lebensmitteldiscounter (Penny)	700
Getränkemarkt	400
Lebensmitteldiscounter (Netto)	800
Bäcker	< 100
Möbel- und Einrichtungsmarkt	730
Teppichmarkt	850
Zoofachmarkt	550
Summe	< 8.630

Quelle: BBE 2010 und eigene Erhebung.

Wie bereits im Kapitel 3.1.5 „Nicht integrierte Standorte mit nahversorgungsrelevanten Angeboten“ ausgeführt, sind die ansässigen Betriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln nicht als Betriebe der fußläufigen Nahversorgung für eine umgebende Wohnbevölkerung zu werten. Die Angebote sprechen vornehmlich den motorisierten Kunden, auch aus einem größeren Einzugsbereich, an. Damit üben sie, durch Abzug von Kaufkraft, Einfluss auf den Bestand und die Entwicklung der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche „Brandenburgisches Viertel“ und „Westend“.

c) Ergänzender Einzelhandelstandort „Kaufland, Angermünder Straße“

Abgrenzung und Funktionszuweisung

An der Angermünder Straße, südlich des Binnenhafens der Stadt Eberswalde befindet sich ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einem ausgedehnten Angebot an sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten. Ein Eingangsbereich des Marktes sind kleine Shops und Dienstleister angesiedelt.

Da sich der Standort umgeben von ausschließlich gewerblichen und industriellen Nutzungen in einer Stadtrandlage befindet und damit nicht der Nahversorgung der Bevölkerung dient, sollte dieser Standort nicht im zentrenrelevanten Segment erweitert werden. Der Lebensmittelmarkt wurde Anfang der 1990er Jahre auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bauungsplans realisiert und wird als bestehender Standort im Stadtgebiet akzeptiert.

Zukünftige Erweiterungen oder aber genehmigungsrelevante Veränderungen im zentrenrelevanten Sortimentsangebot sind planerisch nicht zu unterstützen. Im Falle einer Betriebsaufgabe kann die Nachnutzung durch den Einzelhandel nur mit einem nicht zentrenrelevanten Angebot den städtebaulichen Zielstellungen entsprechen.

Fortschreibung 2010

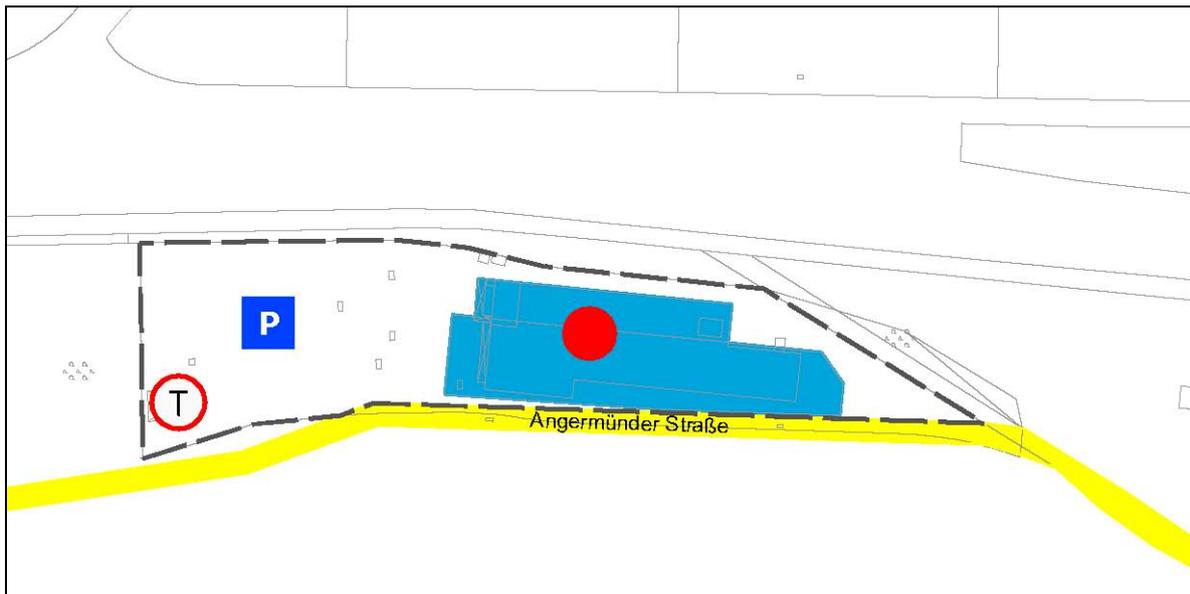


Abb. 30: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Kaufland, Angermünder Straße“

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

Charakterisierung und Einzelhandelsbesatz

Wie im Zuge der Abgrenzung bereits beschrieben, handelt es sich um den dezentralen Solitärstandort eines großflächigen Verbrauchermarktes mit ergänzenden Angeboten im Vorkassensbereich. Die dem Verbrauchermarkt zugeordnete Tankstelle verfügt nicht über einen Shop.

Tab. 16: Einzelhandelsangebot des ergänzenden Einzelhandelsstandorts „Kaufland, Angermünder Straße“

Betriebstyp	Geschäftsgröße in m ²
Verbrauchermarkt	4.900
Tankstelle ohne Shop	-
Summe	4.900

Quelle: BBE 2010 und eigene Erhebung.

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

Fortschreibung 2010

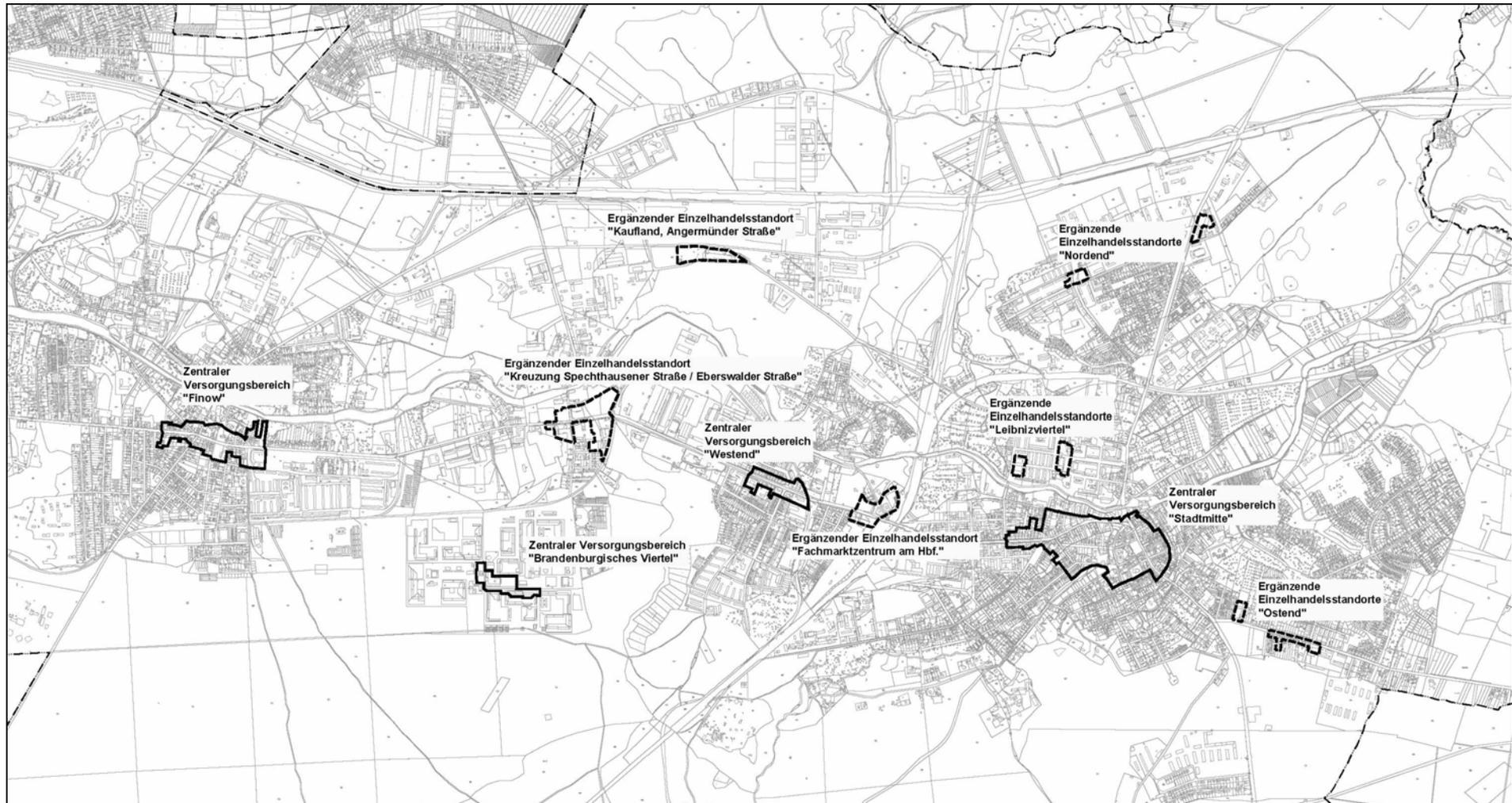


Abb. 31: Lage der zentralen Versorgungsbereiche und ergänzenden Einzelhandelsstandorte im Eberswalder Stadtgebiet

Quelle: Eigene Darstellung.

4.2.4 Definition der ortsspezifischen Sortimentsliste

Mit Hilfe des Einzelhandels-Zentrenkonzepts soll der Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in die zentralen Versorgungsbereichen gelenkt werden. Um diese Steuerung zu ermöglichen, muss eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Liste der zentrenrelevanten Sortimente erarbeitet werden. Eine ortsspezifische Sortimentsliste ist zwingend erforderlich, wenn Einzelhandelsbetriebe anhand ihres Warensortimentes planungsrechtlich gesteuert werden sollen.³⁷

Bereits mit dem EZK 2007 wurde eine ortsspezifische Sortimentsliste für die Stadt Eberswalde erarbeitet. Ausgangspunkt dieser ortsspezifischen „Eberswalder Sortimentsliste“ waren insbesondere die Sortimentslisten des Handelsverbandes BAG³⁸ und des brandenburgischen Einzelhandelserlasses³⁹. Die Auflistungen wurden unter Berücksichtigung der ortstypischen Begebenheiten und Rahmenbedingungen modifiziert.

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

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

Zur Vermeidung von begrifflichen Unklarheiten bei der Bezeichnung der ausgewiesenen Sortimente sind diese nunmehr an die Bezeichnungen der Warengruppen mit Nummerierung der „Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008“ des Statistischen Bundesamtes angepasst⁴⁰. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Mehrheit im EZK 2007 ausgewiesenen Sortimente übernommen wurden, auch wenn diese namentlich nicht mehr konkret benannt sind: Die benannten Sortimentsklassen beinhalten eine oder mehrere Unterklassen. Die aufgeführten Unterklassen wiederum umfassen i. d. R. weitere Waren. Die dazugehörigen Waren sind den Erläuterungen im Abschnitt G, der o. g. Publikation des Statistischen Bundesamtes zu entnehmen. In Zweifelsfällen bzw. zur Verdeutlichung empfiehlt es sich, die Erläuterung zu den betreffenden Warensortimenten heranzuziehen.

³⁷ Janning, Heinz (2005): Ausschluß und Beschränkung des Einzelhandels nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. In: *Baurecht (BauR)*. Jg. 36 (2005), S. 1093 (1101ff.).

³⁸ Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels e.V. (BAG), BAG-Sortimentsliste, März 2007.

³⁹ Land Brandenburg (2007): *Einzelhandelserlass. Bauplanungsrechtliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben*. Runderlass Nr. 23/1/2007 des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 10.04.2007.

⁴⁰ Vgl. Statistisches Bundesamt (2008): *Klassifikation der Wirtschaftszweige. Mit Erläuterungen*. Ausgabe 2008. Wiesbaden, Abschnitt G.

Fortschreibung 2010

EZK 2010	Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008, Abschnitt G (Statistisches Bundesamt, WZ 2008)		gemäß EZK 2010 zulässig in ...				
			Innen- stadt- zentrum (ZV)	Neben- zentrum (ZV)	Grund- und Nah- versorg- ungs- zentrum (ZV)	Er- gänzende Standorte (EHS)	Überall gemäß Baurecht
Nahversorgungsangebote							
Abschließende Auflistung der nahversorgungsrelevanten Sortimente (Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente)	47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	×	×	×	a	-
	47.61	Bücher	×	×	×	a	-
	47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen	×	×	×	a	-
	47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	×	×	×	a	-
	47.73	Apotheken (Arzneimittel)	×	×	×	a	-
	47.74	medizinische und orthopädische Artikel	×	×	×	a	-
	47.75	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel; Drogerieartikel (i. S. 52.33.2 WZ 2003)	×	×	×	a	-
	47.76.1 (tlw.)	Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämereien, Düngemittel)	×	×	×	a	-
	47.78.1	Augenoptiker	×	×	×	a	-
	47.78.9 (tlw.)	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Schuh-, Leder- und Kleiderpflegemittel, Bürstenwaren, Haushaltsbürsten und -besen, Kerzen	×	×	×	a	-
			×	-	a	zulässig nicht zulässig ausnahmsweise zulässig	

EZK 2010	Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008, Abschnitt G (Statistisches Bundesamt, WZ 2008)		gemäß EZK 2010 zulässig in ...					
			Innen- stadt- zentrum (ZV)	Neben- zentrum (ZV)	Grund- und Nah- versorg- ungs- zentrum (ZV)	Er- gänzende Standorte (EHS)	Überall gemäß Baurecht	
Sonstige zentrenrelevante Angebote								
Abschließende Auflistung der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente	47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software	×	×	a	-	-	
	47.42	Telekommunikationsgeräte	×	×	a	-	-	
	47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik	×	×	a	-	-	
	47.51 (tlw.)	Textilien (Stoffe, Kurzwaren, Haus- und Tischwaren, Ausgangsmaterial für Handarbeiten sowie Dekorations- und Möbelstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä.) (nicht aber: Matratzen, Stepp- u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)	×	×	a	-	-	
	47.53 (tlw.)	Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge, Tapeten (dabei nur Vorhänge und Gardinen) (nicht aber: Tapeten und Fußbodenbeläge sowie Teppiche, Brücken und Läufer)	×	×	a	-	-	
	47.54 (tlw.)	Elektrische Haushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte; nicht aber: Elektrogroßgeräte wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen)	×	×	a	-	-	
	47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren	×	×	a	-	-	
	47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien	×	×	a	-	-	
	47.59.9 (tlw.)	Haushaltsgegenstände (u. a. Lampen und Leuchten; Hausrat; Holz-, Korb-, Kork- und Flechtwaren; Sicherheitssysteme)	×	×	a	-	-	
	47.63	bespielte Ton- und Bildträger	×	×	a	-	-	
	47.64.2 (tlw.)	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, ohne Boote)	×	×	a	-	-	
47.65	Spielwaren	×	×	a	-	-		
			×	zulässig	-	nicht zulässig	a	ausnahmsweise zulässig

Fortschreibung 2010

EZK 2010	Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008, Abschnitt G (Statistisches Bundesamt, WZ 2008)		gemäß EZK 2010 zulässig in ...				
			Innen- stadt- zentrum (ZV)	Neben- zentrum (ZV)	Grund- und Nah- versorg- ungs- zentrum (ZV)	Er- gänzende Standorte (EHS)	Überall gemäß Baurecht
Sonstige zentrenrelevante Angebote							
Abschließende Auflistung der sonstigen zentren- relevanten Sortimente	47.71	Bekleidung (für Damen, Herren, Kinder und Säuglinge nebst Bekleidungs-zubehör)	x	x	a	-	-
	47.72.1	Schuhe	x	x	a	-	-
	47.72.2	Lederwaren und Reisegepäck	x	x	a	-	-
	47.77	Uhren und Schmuck	x	x	a	-	-
	47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)	x	x	a	-	-
	47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	x	x	a	-	-
	47.78.9 (tlw.)	Baby- und Kleinkindartikel	x	x	a	-	-
x zulässig - nicht zulässig a ausnahmsweise zulässig							

Fortschreibung 2010

EZK 2010	Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008, Abschnitt G (Statistisches Bundesamt, WZ 2008)		gemäß EZK 2010 zulässig in ...					
			Innenstadtzentrum (ZV)	Nebenzentrum (ZV)	Grund- und Nahversorgungszentrum (ZV)	Ergänzende Standorte (EHS)	Überall gemäß Baurecht	
Nicht zentrenrelevante Angebote								
Nicht-zentrenrelevante Sortimente ⁴¹	45.1	Kraftwagen	×	×	×	×	×	
	45.3	Kraftwagenteile und -zubehör	×	×	×	×	×	
	45.4.0	Krafträder, Kraftradteile und -zubehör	×	×	×	×	×	
	47.51.0 (tlw.)	Textilien (Matratzen, Stepp- u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren [ohne Bettwäsche]) (nicht aber: Stoffe, Kurzwaren, Haus- und Tischwaren, Ausgangsmaterial für Handarbeiten sowie Dekorations- und Möbelstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. Ä.)	×	×	×	×	×	
	47.52.1 (tlw.)	Werkzeug	×	×	×	×	×	
	47.52.1 (tlw.)	Metallkurz- und Eisenwaren	×	×	×	×	×	
	47.52.1 (tlw.)	Bauelemente aus Metall und Kunststoff	×	×	×	×	×	
	47.52.3 (tlw.)	Sonstiges Baumaterial- und Heimwerkerbedarf	×	×	×	×	×	
	47.52.3 (tlw.)	Sanitärbedarf	×	×	×	×	×	
	47.52.3 (tlw.)	Heimwerkerbedarf	×	×	×	×	×	
	47.52.3 (tlw.)	Farben und Lacke	×	×	×	×	×	
	47.52.3 (tlw.)	Sonstiges Baumaterial	×	×	×	×	×	
	47.53.0 (tlw.)	Fußbodenbeläge	×	×	×	×	×	
			×	zulässig	-	nicht zulässig	a	ausnahmsweise zulässig

⁴¹ Die Auflistung der nicht zentrenrelevanten Sortimente ist im Gegensatz zur Liste der nahversorgungsrelevanten und der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente nicht zwingend abschließend; die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

EZK 2010	Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008, Abschnitt G (Statistisches Bundesamt, WZ 2008)		gemäß EZK 2010 zulässig in ...				
			Innenstadtzentrum (ZV)	Nebenzentrum (ZV)	Grund- und Nahversorgungszentrum (ZV)	Ergänzende Standorte (EHS)	Überall gemäß Baurecht
Nicht zentrenrelevante Angebote							
Nicht-zentrenrelevante Sortimente ⁴²	47.53.0 (tlw.)	Tapeten	x	x	x	x	x
	47.54	Elektrische Haushaltsgeräte (nur: Elektrogroßgeräte wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen; nicht aber: Elektrokleingeräte)	x	x	x	x	x
	47.59.1	Wohnmöbel	x	x	x	x	x
	47.59.9 (tlw.)	Lampen und Leuchten	x	x	x	x	x
	47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	x	x	x	x	x
	47.64.2 (tlw.)	Boote	x	x	x	x	x
	47.76.1 (tlw.)	Pflanzen, Sämereien, Düngemittel	x	x	x	x	x
	47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere	x	x	x	x	x
	47.78.9 (tlw.)	Kamine, Öfen	x	x	x	x	x
	47.78.9 (tlw.)	Gartenhütten, Gartengeräte	x	x	x	x	x
	47.78.9 (tlw.)	Heizöl, Flaschengas, Kohle, Holz (Brennstoffe)	x	x	x	x	x
	47.78.9 (tlw.)	Sex-/Erotikartikel	x	x	x	x	x
	47.78.9 (tlw.)	Waffen und Munition	x	x	x	x	x
47.79.1	Antiquitäten und antike Teppiche	x	x	x	x	x	
<p>x zulässig - nicht zulässig a ausnahmsweise zulässig</p>							

⁴² Die Auflistung der nicht zentrenrelevanten Sortimente ist im Gegensatz zur Liste der nahversorgungsrelevanten und der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente nicht zwingend abschließend; die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

5 Hinweise zur verbindlichen Umsetzung des Einzelhandels-Zentrenkonzepts

Das vorliegende Einzelhandelskonzept erfasst und analysiert die Situation des Einzelhandels in der Stadt Eberswalde. Aufbauend auf den Analyseergebnissen weist das Entwicklungskonzept ein übergeordnetes Leitbild mit weiterführenden Zielvorgaben und Grundsätzen zur Einzelhandelsentwicklung aus. Den räumlichen Bezug stellen die Standortkonzeption und die Definition der ortspezifischen Sortimentsliste her.

Das Konzept besitzt aber keinen rechtsverbindlichen Status. Es handelt sich bislang nur um eine räumlich-funktionale Konzeption von einer Art „gutachterlicher“ Empfehlung. Im Interesse einer gelungenen Umsetzung der Konzeption sollen im Folgenden Hinweise gegeben werden.

Zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts bedarf es sowohl der rechtlichen Verbindlichkeit der räumlich-funktionalen Konzeption als auch der planungsrechtlichen Absicherung.

5.1 Die erste Stufe: Beschluss zur Billigung des Einzelhandels-Zentrenkonzepts

Die erste Stufe der rechtlichen Verbindlichkeit erlangte bereits das Einzelhandels-Zentrenkonzept aus dem Jahr 2007 (EZK 2007) durch den Beschluss der Stadtverordneten, mit dem das Konzept gebilligt wurde. Auch das fortgeschriebene EZK 2010 wird den Stadtverordneten zur Beschlussfassung vorgelegt. Das beschlossene Konzept ist danach gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung hebt die Selbstbindung der Stadt Eberswalde hervor, die das Konzept zur Grundlage für ihre zukünftige verbindliche Bauleitplanung macht. Das Einzelhandelskonzept ist aber auch nach dem Beschluss immer noch als eine informelle, rechtlich nicht bindende Planung zu werten. Wenn es verbindlich sein soll, muss es in eine für jedermann unmittelbar wirkende, verbindliche Norm – nämlich in einen oder mehrere Bebauungspläne – übersetzt werden.⁴³

5.2 Die zweite Stufe: Aufstellung eines strategischen Bebauungsplans

Von zentraler Bedeutung ist daher die Übertragung der Konzeption in die verbindliche Bauleitplanung als zweite Stufe der Umsetzung. Im vorliegenden Fall ist das Verfahren eingeleitet, einen strategischen Bebauungsplan aufzustellen, der sich analog zum Einzelhandels-Zentrenkonzept mit seiner Steuerungswirkung über das gesamte Siedlungsgebiet der Stadt Eberswalde erstreckt. Der Bebauungsplan soll dabei sowohl den bislang unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB als auch die Geltungsbereiche bereits rechtsverbindlicher Bebauungspläne gem. § 30 BauGB erfassen. Im Rahmen einer ersten Abstimmung mit dem Stadtentwicklungsamt der Stadt Eberswalde wurde deutlich, dass nicht nur im unbeplanten

⁴³ Vgl. Walhäuser, Jens (2007): Neues zu § 34 Abs. 3 BauGB. In: *Baurecht (BauR)*. Jg. 38 (2007), S. 1359 (1364). Walhäuser betont, dass Eingriffe in das grundrechtlich geschützte Eigentumsrecht nicht mit einem jederzeit abänderbaren Ratsbeschluss zu rechtfertigen sind. Hierzu bedarf es eines rechtssicheren Abwägungsvorgangs.

Innenbereich Defizite bei der Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben bestehen; vielmehr ermöglichen auch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne regelmäßig nur im beschränkten Umfang eine nachhaltige Steuerung. Demnach ist es erforderlich, stadtweit Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu treffen.

6 Zusammenfassung

1. Das Mittelzentrum Eberswalde übernimmt als Zentraler Ort **überörtliche Versorgungsfunktionen**. Der gesamte Einzugsbereich umfasst ca. 72.500 Einwohner und erstreckt sich auf ein überwiegend ländlich geprägtes Gebiet. Das höherwertige Versorgungsangebot beinhaltet Verbrauchs- und Gebrauchsgüter zur Deckung des Grundbedarfs sowie der gehobenen Nachfrage. Insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich besteht ein überdurchschnittlich hoher Verkaufsflächenbesatz, wobei eine ausgesprochen einseitige Dominanz der Discountmärkte zu verzeichnen ist. Angebotsdefizite bestehen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.
2. Im Stadtgebiet verteilen sich die **unterschiedlich gewichteten Wettbewerbsstandorte** des Einzelhandels polyzentrisch. Dabei ist festzustellen, dass sich das im Stadtbezirk **Stadtmitte** gelegene Stadtzentrum von Eberswalde sukzessive zum **Hauptgeschäftsbereich** entwickelt. Dennoch befindet sich die Mehrheit der Verkaufsflächen außerhalb dieses Zentrums; dies erschwert die Entwicklung des Hauptgeschäftsbereichs.
3. Nach den Angaben der BBE Handelsberatung GmbH erreicht die **Kaufkraft der Eberswalder Bevölkerung** im Jahr 2010 lediglich ein Kaufkraftniveau von 79 % im Verhältnis zum Bundesdurchschnitt (100 %). Das Kaufkraftpotenzial von Eberswalde liegt damit zwar nur wenige Prozentpunkte unter dem Durchschnittswert von 85 % des Landes Brandenburg, aber deutlich unter dem Bundesdurchschnitt.
4. In seiner Summe ist die Ausstattung von Eberswalde mit Verkaufsflächen, der sog. **Flächenbesatz**, mit 1,4 m² VKF/EW der Stadt als ein guter Wert für ein Mittelzentrum einzustufen. Dieser Wert entspricht dem Bundesdurchschnitt, obwohl die Kaufkraft der letzten Jahre dauerhaft niedrig war. Aufgrund der durchschnittlichen Bindungsquote der ansässigen Kaufkraft von 96 % ergibt sich eine gemittelte **Flächenproduktivität** von 3.300 m², die ebenfalls dem Bundesdurchschnitt nahe kommt.
5. Die **Kaufkraftbindung** ist insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich mit 104 % als gut einzustufen. Dieser gute Wert resultiert aus dem hohen Verkaufsflächenbesatz im entsprechenden Angebotssegment, bei einer gleichzeitigen Schwäche in den übrigen Bedarfsbereichen. Insbesondere im Segment des langfristigen Bedarfs sind deutliche **Kaufkraftverluste** zu verzeichnen.
6. Die BBE Handelsberatung GmbH ermittelt für die Stadt Eberswalde im Jahr 2010 einen **Einzelhandelsumsatz** von insgesamt 190,96 Mio. €. Das einzelhandelsrelevante **Marktpotenzial** 2010 ist im Stadtgebiet sowie im gesamten Einzugsbereich nahezu identisch und beläuft sich mit rund 4.900 €/je Einwohner auf etwa 88 % des Bundesdurchschnitts.
7. Zur Abschätzung des **zukünftigen Marktpotenzials** wurden zum einen die Zahlen der Bevölkerungsprognose eingestellt und zum anderen die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage im Allgemeinen betrachtet. Nach Einschätzung der BBE Handelsberatung GmbH wird sich die Nachfrageentwicklung in Eberswalde bis zum Jahr 2020 durch eine auf dem aktuellen Niveau stagnierende Kaufkraftentwicklung auszeichnen; optimistische

Prognosen gehen von einem maximalen Pro-Kopf-Anstieg um +0,5 % aus. Die Bevölkerungsentwicklung im Stadtgebiet und im Einzugsgebiet von Eberswalde bis zum Jahr 2020 wird als rückläufig prognostiziert. Daher ergibt sich insgesamt ein rückläufiges Marktpotenzial; der Rückgang dürfte zwischen ca. 3% bis ca. 7 % der aktuellen Nachfrage liegen.

8. Im Hinblick auf das rückläufige Marktpotenzial und die ermittelten Kaufkraftverluste in den Segmenten des mittelfristigen und insbesondere das langfristigen Bedarfs, ist eine weitere Stärkung der regionalen Versorgungsfunktionen erforderlich. Diese ist jedoch kaum über ein rein quantitatives Flächenwachstum zu erzielen. Im Focus müssen vielmehr Fragen der **qualitativen Entwicklung** von Angebotsstrukturen und der **gezielten Stärkung maßgeblicher Einzelhandelsstandorte** stehen, um deren Magnetwirkung auf die Umlandregionen zu erhöhen.

9. Insbesondere ein weiterer **Verkaufsflächenzuwachs** im kurzfristigen Bedarfsbereich würde aller Voraussicht nach nur zu einer weiteren **Umverteilung der Umsätze** führen, nicht aber zu wesentlichen Umsatzsteigerungen. Zusätzliche Umsatzpotentiale können nur über die **Ausschöpfung bislang nicht genutzter Angebotssegmente** und über moderne Angebotskonzepte erzielt werden. Dabei ist auch ein Zuwachs an Einzelhandelsfläche grundsätzlich nicht auszuschließen. Die funktionalen Angebotsergänzungen dürfen jedoch nicht vordergründig mit den bestehenden Strukturen konkurrieren.

10. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Chancen von Eberswalde in der **Qualifizierung des Bestands** und einer **zielgerichteten Angebotsergänzung** in bislang unterbesetzten Angebotssegmenten liegen. Dazu bedarf vor allem einer **gezielten Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche**, darunter insbesondere die **Herausbildung eines leistungsfähigen, regional ausstrahlenden, innerstädtischen Zentrums**. Die zentralen Lagen sind entsprechend der jeweiligen planerischer Zielformulierungen zu qualifizieren und zu stärken. Dem Innenstadtzentrum im Bezirk „Stadtmitte“ kommt in dem gestuften Zentralsystem die tragende Rolle zu. Eine Zergliederung des Einzelhandelsbesatzes entspricht hingegen nicht den angestrebten städtebaulichen Zielstellungen der Stadtentwicklungspolitik von Eberswalde.

7 Literatur- und Quellenverzeichnis

BBE Handelsberatung GmbH (2010): Zukunftsfähige Angebotsstrukturen für das Stadtzentrum von Eberswalde unter Berücksichtigung der Gesamtstadt. Aktualisierung und Fortschreibung 2010.

Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels e.V. (BAG), BAG-Sortimentsliste, März 2007.

Flächennutzungsplan (FNP) Eberswalde. TOPOS (2010): Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Eberswalde. Begründung. Vorentwurf. Bearbeitungsstand 08.10.2010.

GfK Geomarketing Magazin. Handel in Europa. http://www.gfk-geomarketing.de/kundenzeitschrift_eneWS/gfk_geomarketing_magazin/022010/handel_in_europa.html (Zugriff am 06.05.2011).

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

BT-Drucksache 16/2496, S. 11.

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

Kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung LBV, Dez. Raumbeobachtung, Gebietsstand 01.01.2009 in: Landesamt für Bauen und Verkehr, Dezernat Raumbeobachtung (Hrsg.) (2010): Bevölkerungsvorausschätzung 2009 bis 2030. Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg.

Komet - Gesellschaft für Stadtmarketing und -entwicklung, Innenstadt-Vitalisierungskonzept Eberswalde 1999, Köln, Leipzig, Berlin.

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

Märkische Oderzeitung vom 06.07.2010. URL: <http://www.moz.de/artikel-ansicht/dg/0/?print=1&cHash=a5d79fc8a39e4a1333b49cf5661cb4cf> (Zugriff am 06.05.2011).

„Nahversorgung in den Städten“, Arbeitspapier des Deutschen Städtetages, Köln und Berlin 6-05.

Rahmenplanung Brandenburgisches Viertel, Amt 61 1992; Gutachten Sozialstruktur und Lebensverhältnisse, PFE 1999; Netzwerk Zukunft - integriertes Handlungskonzept, URBIS

Fortschreibung 2010

2002; Integriertes programmübergreifendes Stadtteilentwicklungskonzept 2020 (IPSTEK), PFE 2006.

Stadt Eberswalde (2002): Stadtumbaukonzept 2002 (STUK).

Stadt Eberswalde (2008): Strategie Eberswalde 2020. Gesamtkonzept 2007. (INSEK und WISTEK), Stand 13.03.2008

Stadt Eberswalde (2002):Wohnungswirtschaftliches Konzept 2002 (WWK)

Statistisches Bundesamt (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Mit Erläuterungen. Ausgabe 2008. Wiesbaden, Abschnitt G.

Walhäuser, Jens (2007): Neues zu § 34 Abs. 3 BauGB. In: Baurecht (BauR). Jg. 38 (2007), S. 1359 (1364).

8 Glossar

Annex-Handel

Verkaufen Gewerbebetriebe selbsthergestellte oder weiterverarbeitete Produkte an ihrem Produktionsstandort so wird dies als Annex-Handel (ugs. auch als „Fabrikverkauf“) bezeichnet. Dabei handelt es sich regelmäßig um eine von der Produktionsstätte getrennte Verkaufsstätte.

Convenience Store

Convenience Stores bieten Waren des täglichen Bedarfs sowie Dienstleistungen bis zu einem engen Angebot an gastronomischen Leistungen. Die Ladenöffnungszeiten sind möglichst lang. Die Preise liegen oftmals hoch. Tankstellenshops sind typische Convenience Stores.

Devotionalien

Devotionalien sind der religiösen Andacht dienenden Gegenstände, z. B. Kreuze, Kruzifixe, Rosenkränze, Heiligenfiguren, Ikonen, Andachtsbilder, Weihwasser und Medaillen mit religiösen Motiven.

Discounter

Ein Discounter (auch Diskontgeschäft) ist eine Einzelhandelsbetriebsform, bei der ein auf hohen Lagerumschlag ausgerichtetes enges Warenangebot des Massenbedarfs preisaggressiv angeboten wird. Auf Dienstleistungen wird in der Regel verzichtet. Selbstbedienung und einfache Ladenausstattung sind weitere Merkmale. Discounter fahren eine Dauerniedrigpreispolitik, so dass nur umsatzmäßig starke Handelsbetriebe mit einer Filialkette das entsprechende Einkaufsvolumen erbringen, welches die Voraussetzung für eine langfristig angelegte Niedrigpreispolitik ist.

Einzelhandel

Unter dem Begriff des Einzelhandels ist der Verkauf von Waren an den Endverbraucher zu verstehen.

Einkaufszentrum

Ein Einkaufszentrum, auch Shopping Center genannt, ist eine natürlich gewachsene oder durch Planung entstandene räumliche Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben verschiedener Art und Größe mit einheitlicher Leitung und gemeinsamer Konzeption. Diese sind sowohl am Stadtrand als auch in zentralen Innenstadtlagen ansässig.

Einzelhandelszentralität

Die Einzelhandelszentralität gibt Auskunft über die Bedeutung einer Stadt/Gemeinde als Einzelhandelsstandort für das Umland; es wird angegeben, inwiefern der Standort Kaufkraft aus dem Umland anzieht und bindet. Bei einem geringen Zentralitätswert kann der Standort die Kaufkraft der Bevölkerung nicht binden und verliert diese an konkurrierende Standorte.

Ergänzender Einzelhandelsstandort

Als ergänzender Einzelhandelsstandort einzuordnen sind bestehende Standorte mit einem konzentrierten Einzelhandelsangebot außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Ein ergänzender Einzelhandelsstandort weist nicht die Qualität eines zentralen Versorgungsbereichs auf; im Gegensatz zum zentralen Versorgungsbereich genießt ein ergänzender Einzelhandelsstandort daher nicht den besonderen Schutz des Baugesetzbuchs. Ergänzende Einzelhandelsstandorte können dennoch von Bedeutung für die örtliche Versorgungsstruktur sein.

Fachgeschäft

Ein Fachgeschäft ist ein branchengebundenes Einzelhandelsgeschäft, welches ein zusammenhängendes Sortiment mit einer tiefen Auswahl und regelmäßig auch mit Dienstleistungen anbietet. Fachgeschäfte zeichnen sich zudem dadurch aus, dass geschultes Personal die Kunden bedient und berät.

Fachmarkt	Ein Fachmarkt ist ein Einzelhandelsbetrieb, oftmals großflächig, mit einem breiten und oft auch tiefen Sortiment aus einer bestimmten Branche (z. B. Bekleidung, Schuhe, Elektroartikel) oder einer bestimmten Bedarfsgruppe (Bsp. Sportfachmarkt, Baumarkt). Das Sortiment eines Fachmarktes wird weitgehend in Selbstbedienung preisaktiv unter Einschluss von Serviceleistungen angeboten. Großflächige Fachmärkte sind in der Regel an peripheren Standorten (Randlagen von Städten) angesiedelt.
Fachmarktzentrum	Der Begriff beschreibt die Ansiedlung von mehreren Fachmärkten. Fachmarktzentren sind regelmäßig am Stadtrand anzutreffen und verfügen über ein umfassendes Stellplatzangebot verfügen.
Flächenproduktivität	Die Flächenproduktivität eines Einzelhandelsbetriebs bezeichnet den Umsatz bezogen auf die Verkaufsfläche. Die Flächenproduktivität variiert zwischen den verschiedenen Einzelhandelsbranchen. Die Flächenproduktivität wird regelmäßig zur Bewertung der Rentabilität herangezogen.
Großflächiger Einzelhandelsbetrieb	Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche ab 800 m ² großflächig.
Kaufkraft	Die Kaufkraft bezeichnet den Anteil des Einkommens der privaten Haushalte für Konsumzwecke. Mit dem Wert wird das Potenzial eines Standortes, nicht aber der tatsächliche Umsatz angegeben.
Kaufkraftbindung	Meint die Bindung der örtlichen Kaufkraft an den Standort. Siehe Einzelhandelszentralität.
Läden	In der Baunutzungsverordnung wird der Begriff des Ladens verwendet; Läden dienen zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner und/oder zur Versorgung des Wohngebiets. Die Rechtsprechung hat für Läden keine Begrenzung der Verkaufsfläche bestätigt, sodass Läden einen Umfang von jeweils bis zu 800 m ² Verkaufsfläche haben können.

Lebensmitteldiscounter	Siehe Discounter
Sortiment	<p>Das Sortiment bezeichnet das Warenangebot, welches ein Einzelhandelsbetrieb anbietet. Unterschieden wird dabei zwischen dem Kern-, Rand- und Zusatzsortiment.</p> <p>Das Kernsortiment bestimmt die Branche des Handelsbetriebes, das Randsortiment dient der Ergänzung des Kernsortiments, und das Zusatzsortiment bezeichnet branchenfremde Waren.</p> <p>Weiterhin können Sortimente als zentrenrelevant, nahversorgungsrelevant oder als nicht zentrenrelevant eingestuft werden.</p>
Sortiment, nahversorgungsrelevant	<p>Nahversorgungsrelevante Sortimente stellen eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente dar, die insbesondere Waren des täglichen Bedarfs umfassen, welche der Grundversorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren dienen.</p>
Sortiment, nicht zentrenrelevant	<p>Im Gegensatz zu den zentrenrelevanten Sortimenten zeichnen sich die nicht zentrenrelevante Sortimente dadurch aus, dass sie:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ aufgrund ihrer Eigenheiten mehrheitlich an nicht integrierten Standorten angeboten werden,▪ in Folge ihres hohen Flächenanspruchs nicht für zentrale Lagen geeignet sind (Bsp. Gartencenter) sowie▪ eine geringe Flächenproduktivität aufweisen.

**Sortiment,
zentrenrelevant**

Zentrenrelevante Sortimente lassen sich u. a. dadurch charakterisieren, dass sie i. d. R.:

- viele Innenstadtbesucher anziehen,
- einen geringen Flächenanspruch im Verhältnis zur Wertschöpfung haben,
- häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und
- überwiegend ohne Pkw transportiert werden können.

Sind zentrenrelevante Sortimente überdimensioniert oder an nicht integrierten Standorten angesiedelt, sind negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, insbesondere auf die Innenstadtentwicklung, zu erwarten.

Sortimentsliste

Sortimentslisten weisen die ortsspezifischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Warensortimente aus. Eine ortsspezifische Sortimentsliste ist zwingend erforderlich, wenn Einzelhandelsbetriebe anhand ihres Warensortimentes planungsrechtlich gesteuert werden sollen.

**Städtebauliches
Entwicklungskonzept**

Gemeinden können städtebauliche Entwicklungskonzepte für die Vorbereitung, Durchführung und Steuerung von Stadtumbau- und Stadterneuerungsmaßnahmen aufstellen und durch die Gemeindevertretung beschließen. Auch zentrale Versorgungsbereiche können in einem städtebaulichen Entwicklungskonzept ausgewiesen werden.

Ein von der Gemeindevertretung beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Tankstellenshops

Neben dem Vertrieb von Kraft- und Schmierstoffen bieten Tankstellen in eigenen Shops eine Vielzahl von Waren, auch über den üblichen „Reisebedarf“ hinaus, an. Diese so genannten Tankstellenshops umfassen neben dem Verkauf von Waren und Dienstleistungen regelmäßig auch gastronomische Angebote.

**Verbrauchernahe
Versorgung**

Unter dem Begriff der verbrauchernahen Versorgung ist die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit den Waren des täglichen und des periodischen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Kosmetikartikel sowie pharmazeutische Waren) zu verstehen. Die nahversorgungsrelevanten Warenangebote sollen sich möglichst in fußläufiger Entfernung des Wohnstandortes befinden (im Radius bis 800 m).

Verkaufsfläche

Zur Verkaufsfläche zählen die Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstigen Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen auch Nachkassenzonen zum Einpacken und Verstauen der gekauften Waren und die vom Kunden nicht betretbaren Flächen hinter den Theken sowie die Flächen des Windfangs.

Vollsortimenter

Der Begriff des „Vollsortimenters“ umfasst im vorliegenden Konzept ausschließlich Lebensmittelgeschäfte. Ein Vollsortiment kennzeichnet den Umfang größerer Einzelhandelsgeschäfte, die ihr Warenangebot in ausreichender Auswahl entweder aus nahezu allen Branchensortimenten zusammensetzen oder ein umfassendes Angebot einer Branchengruppe anbieten.

**Zentraler
Versorgungsbereich**

Der zentrale Versorgungsbereich ist ein räumlich abgrenzbares Gebiet einer Gemeinde, welches aufgrund bestehender Einzelhandelsnutzungen eine zentrale Versorgungsfunktion übernimmt. Diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote ergänzen regelmäßig das Angebot. Zudem unterstreichen oftmals auch weiterführende städtebauliche Qualitäten die Funktion des Bereichs.

9 Anlagen

Übersicht der Kartenausschnitte

Karte 1: Zentraler Versorgungsbereich „Stadtmitte“

Karte 2: Zentraler Versorgungsbereich „Finow“

Karte 3: Zentraler Versorgungsbereich „Westend“

Karte 4: Zentraler Versorgungsbereich „ Brandenburgisches Viertel“

Karte 5: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Leibnizviertel“

Karte 6: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Nordend“

Karte 7: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Ostend“

Karte 8: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Fachmarktzentrum am Hauptbahnhof“

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

Karte 10: Ergänzender Einzelhandelsstandort „Kaufland, Angermünder Straße“

Erläuterung der Einteilung der Eberswalder Sortimentsliste

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	<p>47.21.0 Einzelhandel mit Obst, Gemüse und Kartoffeln Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit frischem Obst und Gemüse und frischen Kartoffeln – Einzelhandel mit zubereitetem und konserviertem Obst und Gemüse und zubereiteten und konservierten Kartoffeln</p> <p>47.22.0 Einzelhandel mit Fleisch und Fleischwaren</p> <p>47.23.0 Einzelhandel mit Fisch, Meeresfrüchten und Fischerzeugnissen</p> <p>47.24.0 Einzelhandel mit Back- und Süßwaren Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Kakao-, Schokoladen- und Zuckerwaren, kandierten Früchten – Einzelhandel mit Speiseeis – Einzelhandel mit süßen und salzigen Dauerbackwaren und Knabberartikeln – Einzelhandel mit sonstigen Backwaren</p> <p>Diese Unterklasse umfasst nicht: – Verkauf von Speiseeis durch Eiscafés, Eisverkaufswagen oder -stände zum sofortigen Verzehr (s. 56.10.5)</p> <p>47.25.0 Einzelhandel mit Getränken Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Bier, Wein, Sekt, Spirituosen u. a. alkoholhaltigen Getränken – Einzelhandel mit alkoholfreien Getränken</p> <p><i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i> – Verkauf von Getränken zum Verzehr an Ort und Stelle (s. Gruppe 56.3)</p> <p>47.26.0 Einzelhandel mit Tabakwaren</p> <p>47.29.0 Sonstiger Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln (tlw.): Reformwaren</p>	<p>Die benannten Sortimente sind regelmäßig von Bedeutung für die Nahversorgung der Bevölkerung. Dies konnte auch für die Stadt Eberswalde bestätigt werden, sodass diese als nahversorgungsrelevante Gruppe in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen werden. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren werden an zahlreichen, über das gesamte Eberswalder Stadtgebiet verteilten Standorten angeboten.</p>
47.61	Bücher	47.61.0 Einzelhandel mit Büchern	Bücher zählen regelmäßig zu den Gütern

Fortschreibung 2010

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
		Diese Unterklasse umfasst nicht: – Einzelhandel mit gebrauchten oder antiquarischen Büchern (s. 47.79.2)	des täglichen Bedarfs und sind damit von Bedeutung für die Nahversorgung der Bevölkerung. Dies soll auch für die Stadt Eberswalde gelten, sodass diese Sortimente als nahversorgungsrelevante Gruppe in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen werden. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme gibt es in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Eberswalde mehrere inhabergeführte Fachgeschäfte für Bücher. Im Übrigen werden Bücher als Randsortiment von verschiedenen Einzelhandelsbetrieben über das gesamte Stadtgebiet verteilt angeboten.
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen	47.62.1 Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen	Zeitungen und Zeitschriften zählen ebenso wie Bücher zu den Gütern des täglichen Bedarfs. Die benannten Sortimente sind damit regelmäßig von Bedeutung für die Nahversorgung der Bevölkerung. Dies konnte auch für die Stadt Eberswalde bestätigt werden, sodass diese als nahversorgungsrelevante Gruppe in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen werden. Zeitschriften und Zeitungen können bislang an verschiedenen Standorten im gesamten Stadtgebiet erworben werden; Betriebe, die Zeitschriften und Zeitungen anbieten, sind nicht nur auf die zentralen Versorgungsbereiche und die ergänzenden Einzelhandelsstandorte der Stadt Eberswalde beschränkt, sondern verteilen sich auch im übrigen Stadtgebiet.

Fortschreibung 2010

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	47.62.2 Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Füllfederhaltern, Kugelschreibern, Blei- und Farbstiften, Papier und anderem Schreib- und Büromaterial	Die benannten Sortimente sind regelmäßig von Bedeutung für die Nahversorgung der Bevölkerung. Dies konnte auch für die Stadt Eberswalde bestätigt werden, sodass diese als nahversorgungsrelevante Gruppe in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen werden. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme sind lediglich im zentralen Versorgungsbereich „Stadtmitte“ Fachgeschäfte für Schreib- und Papierwaren sowie Schul- und Büroartikel ansässig. Außerhalb dieses zentralen Versorgungsbereichs werden Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel lediglich als Randsortiment geführt.
47.73	Apotheken (Arzneimittel)	47.73.0 Apotheken Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Arzneimitteln	Die benannten Sortimente sind regelmäßig von Bedeutung für die Nahversorgung der Bevölkerung. Dies konnte auch für die Stadt Eberswalde bestätigt werden, sodass diese als nahversorgungsrelevante Gruppe in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen werden. Apotheken sind in der Stadt Eberswalde sowohl in den zentralen Versorgungsbereichen sowie den ergänzenden Einzelhandelsstandorten als auch außerhalb der zentralen Lagen im Stadtgebiet ansässig. Auch zukünftig sollen Apotheken in fußläufiger Entfernung erreichbar sein.
47.74	Medizinische und orthopädische Artikel	47.74 Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit medizinischen Geräten und Hilfsmitteln, Inkontinenzartikeln u. a. Kranken- und Altenpflegeartikeln, orthopädischen Hilfsmitteln, Krankenfahrrädern u.	Ebenso wie Apotheken haben sich Einzelhandelsbetriebe, die medizinische und orthopädische Artikel anbieten, sowohl innerhalb als auch außerhalb der zentra-

Fortschreibung 2010

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
		Ä. <i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i> – Einzelhandel mit Arzneimitteln (s. 47.73.0) – Tätigkeit von Augenoptikern (s. 47.78.1)	In den Versorgungsbereichen der Stadt Eberswalde angesiedelt. Bei den benannten Sortimenten handelt es sich um höherwertige Waren, die auch zukünftig günstig erreichbar und bzw. oder in Verbindung mit anderen medizinischen Diensten angesiedelt sein sollen.
47.75	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel Drogerieartikel (i. S. 52.33.2 WZ 2003)	47.75.0 Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Feinseifen, Duftwasser, Parfüms, Make-up, Mund- und Haarpflegemitteln, Rasiermitteln u. Ä. – Einzelhandel mit Hygieneartikeln, z. B. Kondome und Binden 52.33.2 Einzelhandel mit Drogerieartikeln (gem. WZ 2003) Diese Unterklasse umfasst: – Drogerien (einschließlich Einzelhandel mit anderweitig nicht genannten pharmazeutischen Erzeugnissen und Chemikalien), darunter Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel, Rohbrandtwein, gereinigter Spiritus, Korn- und Weindestillat; außerdem mit Säuglings- und Kinderkörperpflegemitteln (in Verkaufsräumen) – Einzelhandel mit Hygieneartikeln wie Kondome, Binden usw. (in Verkaufsräumen)	Die benannten Sortimente sind regelmäßig von Bedeutung für die Nahversorgung der Bevölkerung. Dies konnte auch für die Stadt Eberswalde bestätigt werden, sodass diese als nahversorgungsrelevante Gruppe in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen werden. Anbieter kosmetischer Erzeugnisse und Körperpflegemitteln sowie von Drogerieartikeln sind nicht nur auf die zentralen Versorgungsbereiche und die ergänzenden Einzelhandelsstandorte der Stadt Eberswalde beschränkt, sondern verteilen sich auch im übrigen Stadtgebiet.
47.76.1 (tlw.)	Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel)	47.76.1 (tlw.) Einzelhandel mit Blumen	Der Einzelhandel mit Blumen, insbesondere Schnittware, ist regelmäßig von Bedeutung für die Nahversorgung der Bevölkerung. Dies konnte auch für die Stadt Eberswalde bestätigt werden, sodass diese als nahversorgungsrelevante Gruppe in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen werden. In den zentralen Versorgungsbereichen und in den ergänzenden Einzelhandels-

Fortschreibung 2010

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
		<p><u>Nicht aber:</u> Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln</p>	<p>standorten der Stadt Eberswalde sind zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme eine Vielzahl von Blumenläden ansässig; vereinzelt verteilen sich weitere Betriebe im übrigen Stadtgebiet.</p> <p>Für die Sortimentsunterklassen: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel kann eine Zentrenrelevanz hingegen nicht bestätigt werden. Daher werden diese nicht in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.</p>
47.78.1	Augenoptiker	Einzelhandel mit den benannten Sortimenten	<p>Augenoptiker sind in der Stadt Eberswalde sowohl in den zentralen Versorgungsbereichen sowie den ergänzenden Einzelhandelsstandorten als auch außerhalb der zentralen Lagen im Stadtgebiet ansässig. Auch zukünftig sollen Augenoptiker in fußläufiger Entfernung erreichbar sein.</p> <p>Augenoptiker werden daher als nahversorgungsrelevante Gruppe in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.</p>
47.78.9 tlw.	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Schuh-, Leder- und Kleiderpflegemittel, Bürstenwaren, Haushaltsbürsten und -besen, Kerzen	Einzelhandel mit den benannten Sortimenten	<p>Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Pflegemittel, Bürsten und Besen, Kerzen werden regelmäßig in Verbindung mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln sowie Drogerieartikeln angeboten. Derartige Betriebe sind nicht nur auf die zentralen Versorgungsbereiche und die ergänzenden Einzelhandelsstandorte der Stadt Eberswalde beschränkt, sondern verteilen sich auch</p>

Fortschreibung 2010

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
			im übrigen Stadtgebiet. Die benannten Sortimente sind regelmäßig von Bedeutung für die Nahversorgung der Bevölkerung. Dies konnte auch für die Stadt Eberswalde bestätigt werden, sodass diese als nahversorgungsrelevante Gruppe in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen werden.
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software	47.41.0 Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit PCs, Notebooks u. a. Datenverarbeitungsgeräten – Einzelhandel mit Computerbildschirmen, Computertastaturen, Computerdruckern u. a. peripheren Geräten – Einzelhandel mit Videospielekonsolen – Einzelhandel mit Standardsoftware, einschließlich Videospielen <i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i> – Einzelhandel mit unbespielten Ton- und Bildträgern (s. 47.63.0)	Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Eberswalde ansässig und von Bedeutung für das Einzelhandelsangebot in den zentralen Bereichen. Diese werden daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.
47.42	Telekommunikationsgeräte	Einzelhandel mit den benannten Sortimenten	Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Eberswalde ansässig und von Bedeutung für das Einzelhandelsangebot in den zentralen Bereichen. Diese werden daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik	47.43.0 Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Rundfunk- und phonotechnischen Geräten, CD-Playern, DVD-Aufzeichnungs- und Wiedergabegeräten und Zubehör dafür	Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen ansässig und sind ebenso wie Datenverarbeitungs- und Telekommuni-

Fortschreibung 2010

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
		<p><i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (s. 47.63.0) 	<p>kationsgeräte von Bedeutung für das Einzelhandelsangebot in den zentralen Bereichen. Diese werden daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.</p>
47.51 (tlw.)	<p>Textilien (Stoffe, Kurzwaren, Haus- und Tischwaren, Ausgangsmaterial für Handarbeiten sowie Dekorations- und Möbelstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä.)</p> <p>(nicht aber: Matratzen, Stepp- u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)</p>	<p>47.51.0 (tlw.) Einzelhandel mit Textilien</p> <p>Diese Unterklasse umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit dekorativen Decken und Kissen, Stuhl und Sesselauflagen u. Ä. – Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche – Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf und Handarbeitsgarne, Knöpfe, Reißverschlüsse – Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien – Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä. <p><u>Nicht aber:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren <p><i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit Vorhängen und Bodenbelägen (s. 47.53.0) – Einzelhandel mit Bekleidung (s. 47.71.0) 	<p>Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen ansässig und prägend für das Einzelhandelsangebot in den zentralen Bereichen. Diese werden daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.</p> <p>Angesichts der Angebotssituation der benannten Unterklassen vor Ort und deren allgemein höheren Flächenbedarfs können diese Sortimente nicht als relevant für das Angebot in den zentralen Bereichen eingestuft werden. Daher werden diese nicht in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.</p>
47.53 (tlw.)	<p>Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge, Tapeten (dabei nur Vorhänge und Gardinen)</p> <p>(nicht aber: Tapeten und Fußbodenbeläge sowie Teppiche, Brü-</p>	<p>47.53.0 (tlw.) Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten</p> <p>Diese Unterklasse umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen 	<p>Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen ansässig. Der Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen stellt ein höherwertiges Angebot dar, welches zur</p>

Fortschreibung 2010

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
	cken und Läufer)	<p><u>Nicht aber:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen – Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern <p><i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit Bodenplatten aus Kork (s. 47.52.3) 	<p>Qualifizierung der zentralen Lagen beiträgt und daher nur dort angeboten werden soll.</p> <p>Hingegen ist der Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen sowie mit Teppichen, Brücken und Läufern nicht von Bedeutung für das Warenangebot in den zentralen Versorgungsbereichen. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist es daher nicht erforderlich, diese Sortimente auf die zentralen Lagen zu beschränken. Vor diesem Hintergrund werden die benannten Unterklassen nicht in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.</p>
47.54 (tlw.)	Elektrische Haushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte; nicht aber: Elektrogroßgeräte wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen)	<p>Diese Unterklasse umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit Staubsaugern, Nähmaschinen, Bügeleisen usw. für den Haushalt – Einzelhandel mit elektrischen Brotschneidemaschinen, Dosenöffnern, usw. für den Haushalt <p><u>Nicht aber:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit elektrischen Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen <p><i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik (s. 47.43.0) 	<p>Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen ansässig und von Bedeutung für das Einzelhandelsangebot in den zentralen Bereichen. Diese werden daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.</p> <p>Die benannten Sortimente können nicht als prägend für das Einzelhandelsangebot in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen eingestuft werden. Daher werden diese nicht in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.</p>
47.59.2	Keramische Erzeugnisse und	Diese Unterklasse umfasst:	Einzelhandelsbetriebe mit einem ent-

Fortschreibung 2010

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
	Glaswaren	<p>– Einzelhandel mit Tafelgeschirr und Ziergegenständen aus Keramik und Glas für den Haushalt</p> <p><i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i></p> <p>– Einzelhandel mit Antiquitäten (s. 47.79.1)</p>	<p>sprechenden Hauptsortiment sind in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Eberswalde gegenwärtig nicht ansässig; diese Sortimente werden hier bislang nur als Randsortiment angeboten. Da es sich bei den benannten Waren jedoch regelmäßig um höherwertige und allgemein innenstadttypische Sortimente handelt, sollen diese auch in der Stadt Eberswalde vornehmlich in den zentralen Lagen angeboten werden. Diese Sortimentsklasse wird daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.</p>
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien	<p>47.59.3 Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien</p> <p>Diese Unterklasse umfasst:</p> <p>– Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Noten</p> <p><i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i></p> <p>– Einzelhandel mit Antiquitäten (s. 47.79.1)</p>	<p>Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Kernsortiment sind bislang nicht in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Eberswalde ansässig. Da es sich bei diesen Sortimenten regelmäßig um ein höherwertiges Angebot handelt, welches zur Qualifizierung des Angebots im zentralen Versorgungsbereich beitragen kann, wird dieses in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.</p>
47.59.9 (tlw.)	Haushaltsgegenstände (u. a. Lampen und Leuchten; Hausrat; Holz-, Korb-, Kork- und Flechtwaren; Sicherheitssysteme)	<p>47.59.9 Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g.</p> <p>Diese Unterklasse umfasst:</p> <p>– Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte</p> <p>– Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren</p>	<p>Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Eberswalde ansässig und von Bedeutung für das Einzelhandelsangebot im zentralen Bereich. Diese werden daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.</p>

Fortschreibung 2010

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
		<p><u>Nicht aber:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit Lampen und Leuchten – Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresoren, ohne Installation oder Wartung – Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a. n. g. – Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtmöbeln <p><i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit Antiquitäten (s. 47.79.1) 	<p>In den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen sind nur wenige Betriebe mit einem entsprechenden Warenangebot ansässig; diese Sortimente können nicht als relevant für das Angebot im zentralen Bereich eingestuft werden. Daher werden diese nicht in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.</p>
47.63	Bespielte Ton- und Bildträger	<p>47.63.0 Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern</p> <p>Diese Unterklasse umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit bespielten Tonbändern, Compact Discs und Musikkassetten – Einzelhandel mit Videobändern und DVDs – Einzelhandel mit unbespielten Ton- und Bildträgern 	<p>Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Eberswalde ansässig und von Bedeutung für das Einzelhandelsangebot in den zentralen Bereichen. Diese werden daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.</p>
47.64.2 (tlw.)	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, ohne Boote)	<p>47.64.2 (tlw.) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)</p> <p>Diese Unterklasse umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln 	<p>Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme sind in den zentralen Versorgungsbereichen „Stadtmitte“ und „Finow“ jeweils ein Sportfachgeschäft ansässig. Im Übrigen werden in den zentralen Lagen der Stadt Eberswalde Sport- und Campingartikel in Verbindung mit anderen Hauptsortimenten angeboten. Sport- und Freizeitbekleidung sowie Sportschuhe werden regelmäßig von Bekleidungs- und Schuhgeschäften geführt.</p> <p>Die Ansiedlung weiterer Anbieter von Sport- und Campingartikeln soll sich auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde beschränken, um die positiven Synergieeffekte dieser höher-</p>

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
		<p><u>Nicht aber:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit Campingmöbeln, Anglerbedarf und Booten 	<p>wertigen Angebote für Qualifizierung der zentralen Lagen zu nutzen. Diese werden daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.</p> <p>Das Angebot von Campingartikeln, Anglerbedarf und Booten hingegen muss nicht auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde beschränkt werden, um schädliche Auswirkungen zu vermeiden. Diese Sortimente weisen regelmäßig einen größeren Flächenbedarf auf und sind auch als nicht von Bedeutung für den Angebotsmix von zentralen Lagen einzustufen. Diese werden daher nicht in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.</p>
47.65	Spielwaren	<p>47.65.0 Einzelhandel mit Spielwaren</p> <p>Diese Unterklasse umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit Spielen und Spielwaren, einschließlich Spielfahrzeuge und Musikspielwaren – Einzelhandel mit Bastelsätzen für den Modellbau <p><i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit Videospielekonsolen (s. 47.41.0) – Einzelhandel mit Standardsoftware, einschließlich Videospiele (s. 47.41.0) 	<p>Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme sind lediglich in den zentralen Versorgungsbereichen „Stadtmitte“ und „Brandenburgisches Viertel“ Spielwarenfachgeschäfte ansässig. Darüber hinaus werden Spielwaren im Zusammenhang mit anderen Hauptsortimenten oder aber als Randsortiment auch in den übrigen zentralen Bereichen und den ergänzenden Einzelhandelsstandorten angeboten. Für die Stadt Eberswalde ist festzustellen, dass Spielwaren von Bedeutung für das Einzelhandelsangebot in den zentralen Bereichen sind und daher nur dort angesiedelt werden sollen. Das Sortiment Spielwaren wird daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgen-</p>

Fortschreibung 2010

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
			nommen.
47.71	Bekleidung (für Damen, Herren, Kinder und Säuglinge nebst Bekleidungszubehör)	47.71.0 Einzelhandel mit Bekleidung Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Oberbekleidung und Wäsche – Einzelhandel mit Gürteln, Hosenträgern, Handschuhen, Krawatten, Schals, Tüchern – Einzelhandel mit Pelzwaren	<p>Die Bekleidung zählt regelmäßig zu den wichtigsten zentrenrelevanten Angeboten, da dieses auf eine hohe Nachfrage trifft und damit Kundenströme auf den jeweiligen Angebotsstandort lenkt.</p> <p>Eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben, die Bekleidung anbieten, sind in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen sowie in den ergänzenden Einzelhandelsstandorten der Stadt Eberswalde ansässig und prägend für das Einzelhandelsangebot in den zentralen Bereichen. Zukünftig soll das Sortiment Bekleidung in den zentralen Versorgungsbereichen konzentriert werden, um die zentralen Lagen zu stärken. Die Sortimentsklasse Bekleidung wird daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.</p>
47.72.1	Schuhe	Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Schuhen <i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i> – Einzelhandel mit speziellen Sportschuhen, z. B. Skischuhen (s. 47.64.2)	<p>Schuhe zählen ebenfalls regelmäßig zu den wichtigsten zentrenrelevanten Angeboten, da diese auf eine hohe Nachfrage treffen und damit Kundenströme auf den jeweiligen Angebotsstandort lenken.</p> <p>In der Stadt Eberswalde ist eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben, die Schuhe anbieten, ansässig. Die Betriebe konzentrieren sich dabei im Wesentlichen auf die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde und sind prägend für das Einzelhandelsangebot. Die Klasse Schuhe wird daher in die Sortimentsliste der Stadt Ebers-</p>

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
			walde aufgenommen.
47.72.2	Lederwaren und Reisegepäck	Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Taschen, Koffern, Mappen, Geldbörsen, Reiseneccessaires, Etuis u. Ä.	<p>Auch Lederwaren und Reisegepäck zählen regelmäßig zu den wichtigsten zentrenrelevanten Angeboten, da diese auf eine hohe Nachfrage treffen und damit Kundenströme auf den jeweiligen Angebotsstandort lenken.</p> <p>Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Eberswalde ansässig und prägend für das Einzelhandelsangebot in den zentralen Bereichen. Hervorzuheben ist, dass auch spezialisierte Fachgeschäfte, die ausschließlich Täschnerwaren anbieten, in den zentralen Versorgungsbereichen ansässig sind. Die Sortimentsklasse Lederwaren und Reisegepäck wird daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.</p>
47.77	Uhren und Schmuck	47.77.0 Einzelhandel mit Uhren und Schmuck	<p>Der Einzelhandel mit Uhren und Schmuck zählt regelmäßig zu den wichtigsten zentrenrelevanten Angeboten, da dieser i. d. R. ein höherwertiges Angebot darstellt und damit die Kunden auf den jeweiligen Angebotsstandort lenkt.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme sind in den zentralen Versorgungsbereichen „Stadtmitte“, „Westend“ und „Finow“ Fachgeschäfte für Uhren und Schmuck ansässig; die Mehrzahl der Fachgeschäfte befindet sich dabei im Bereich „Stadtmitte“. Die Ansiedlung der benannten</p>

Fortschreibung 2010

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
			Sortimente ist von Bedeutung für das Einzelhandelsangebot in den zentralen Bereichen. Die Sortimentsklasse Uhren und Schmuck wird daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)	47.78.2 Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Foto-, Kino- und Projektionsgeräten und Zubehör dafür – Einzelhandel mit optischen Erzeugnissen, z. B. Lupen, Ferngläser, Mikroskope – Einzelhandel mit feinmechanischen Mess- und Prüfinstrumenten u. Ä.	Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind vornehmlich in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen und den ergänzenden Einzelhandelsstandorten ansässig und von Bedeutung für das Einzelhandelsangebot in den zentralen Bereichen. Diese Sortimente sollen zukünftig in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden. Daher werden diese in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	47.78.3 Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Andenken, kunstgewerblichen Erzeugnissen und Devotionalien – Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen – Einzelhandelsleistungen kommerzieller Kunstgalerien	Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen ansässig und das Angebot prägend. Die benannten Sortimente werden regelmäßig in zentralen Lagen angeboten und nachgefragt. Die Sortimentsklasse Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel wird daher in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.
47.78.9 (tlw.)	Baby- und Kleinkindartikel	Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Baby- und Kleinkindausstattung	Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme befinden sich ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich „Stadtmitte“ Fachgeschäfte mit einem Angebot von Baby-

Fortschreibung 2010

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
		<p><u>Nicht aber:</u></p> <ul style="list-style-type: none">– Spielwaren (siehe 47.65.0)– Bekleidung (siehe 47.71.0)– Schuhe (siehe 47.72.1)	<p>und Kleinkindausstattung.</p> <p>Da es sich bei dieser Sortimentsklasse regelmäßig um ein höherwertiges und spezialisiertes Angebot handelt, welches zur Qualifizierung der Angebotssituation in den zentralen Bereichen beitragen kann, wird die Sortimentsklasse Baby- und Kleinkindartikel in die Sortimentsliste der Stadt Eberswalde aufgenommen.</p>