

## ENTWURF

Stadt Eberswalde – 16202 Eberswalde - Postfach 10 06 50

Gemeinde Schorfheide  
Herrn Schoknecht  
Erzbergerplatz 1  
16244 Schorfheide

Datum 24.06.2013

Ihr Zeichen BP 101/2013 Frühz - TöB 27

Unser Zeichen 61.schorfheide.17.2.23/wo

Betrifft **Bebauungsplan Nr. 101 „Änderung Fachmarktzentrum“ (Vorentwurf Mai 2013)  
hier: Stellungnahme der Stadt Eberswalde**

BAUDEZERNTAT

Stadtentwicklungsamt

Bearbeiter  
Herr Wolf

Telefon  
(0 33 34) 64 –613  
Telefax  
(0 33 34) 64 –619

Hausanschrift  
Breite Straße 39  
16225 Eberswalde

E-Mail  
g.wolf@eberswalde.de  
*(nur für formlose Mitteilungen  
ohne digitale Signatur)*

Internet  
www.eberswalde.de

Allgemeine Sprechzeiten  
der Stadtverwaltung  
dienstags 9 – 12 Uhr  
und 13 – 18 Uhr  
donnerstags 9 – 12 Uhr  
und 13 – 16 Uhr

Sparkasse Barnim  
BLZ 170 520 00  
Konto 25 100 100 02

Sehr geehrter Herr Schoknecht,

vielen Dank für die Beteiligung der Stadt Eberswalde am Änderungsverfahren zum Bebauungsplan 101 „Änderung Fachmarktzentrum“.

Die Stadt hat die Planunterlagen geprüft und kommt zum Ergebnis, dass erhebliche Bedenken gegen die vorgelegte Planung bestehen.

Diese beruhen auf den Rechtsgrundlagen § 2 Abs. 2 BauGB [negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche] und dem raumordnerischen Vertrag vom 29.08.2002 zwischen der Gemeinde Finowfurt und der Stadt Eberswalde zu einem Lastenausgleich für die REALKAUF-Erweiterung 2003.

Ich möchte daher, den in der Begründung des Vorentwurfs angebotenen intensiven Abstimmungsprozess mit der Stadt Eberswalde gerne aufgreifen und freue mich über einen Vorschlag Ihrerseits zum Verfahren und Terminen des Abstimmungsprozesses.

Nun komme ich im Einzelnen zu den Bedenken der Stadt Eberswalde:

### **1. Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche (=ZVB) der Stadt Eberswalde, insbesondere des ZVB Finow**

Der BPL Nr. 101 überplant das gesamte Fachmarktzentrum im Ortsteil Finowfurt. Planungsziele sind zum einen, das vorhandene großflächige Einzelhandelsangebot mit ergänzenden Dienstleistungen

- Praktiker Baumarkt
- Roller Möbelmarkt
- SB Warenhaus Realkauf
- Tankstelle
- Mc Donalds Drive In

planungsrechtlich abzusichern, zum anderen mit der Festsetzung von 6 zusätzlichen Baufeldern die Ansiedlung von bis zu sechs bis 800m<sup>2</sup> großen Einzelhandelsbetrieben zu ermöglichen. Darüber hinaus soll ein Tankstellenshop ermöglicht sowie die Skateranlage als Gemeinbedarfsanlage gesichert werden.

Insgesamt handelt es sich faktisch bei dem Plangebiet um ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ mit einem Bestandspotenzial an Verkaufsfläche (=VKF) von ca. 20.500 m<sup>2</sup>, davon realisiert rd. 18.000 m<sup>2</sup> plus Erweiterung des Sondergebiets um bis zu 4.800 m<sup>2</sup> zulässiger VKF. Direkt nördlich gegenüber befindet sich noch ein LIDL Markt mit rd. 800 m<sup>2</sup> VKF.

Durch die Lage am Ostrand des OT Finowfurt in Richtung Finow reicht der Einzugsbereich dieses Sondergebietes weit nach Eberswalde hinein. Die Nahversorgungsfunktion des Gebiets ist untergeordnet; in **1 km Umkreis** befindet sich lediglich rd. 30% der Ortslage Finowfurt (rd. 1380 EW). Selbst in **bis zu 2 km Entfernung** ist die Ortslage Finowfurt immer noch nicht vollständig (ca. 3.680 EW) enthalten, dafür kommen in Finow die Wohngebiete Finow West und Messingwerksiedlung mit rd. 1.700 EW dazu. Bei **bis zu 3 km Entfernung** überwiegen bereits die Einwohner von Eberswalde im Einzugsbereich (rd. 5.500 EW in EBW zu rd. 4.600 EW in Finowfurt); neben Finow West und der Messingwerksiedlung kommen nun noch der größte Teil von Finow Zentrum sowie rd. 40% von Finow Ost und der Clara-Zetkin-Siedlung dazu. In **bis zu 4 km Abstand** ist nun der Ortsteil Finow vollständig und ca. 15% des Brandenburgischen Viertels enthalten; dies macht rd. 9.700 EW in Eberswalde zu rd. 5.100 EW in der Gemeinde Schorfheide. Jeder weitere km Abstand zum Fachmarktzentrum steigert die Schiefelage zu Ungunsten von Eberswalde (siehe auch Anlage).

Zusammengefasst wird deutlich, dass es sich bei dem Fachmarktzentrum Finowfurt um keinen Standort der Nahversorgung sondern um einen großflächigen Einzelhandelsstandort handelt, der einen wesentlichen Teil seiner Umsätze durch Kaufkraftzufluss aus Eberswalde realisiert.

Schon das bestehende Fachmarktzentrum tangiert also den gesamten Einzelhandelsstandort Eberswalde und beeinträchtigt direkt den zentralen Versorgungsbereich von Finow. Mit den Erweiterungsflächen („Abrundungen“), die bis zu 4.800 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche zusätzlich ermöglichen sollen, wird der schon vorhandene Magnet vor den Toren der Stadt Eberswalde weiter gestärkt, der insgesamt den Einzelhandelsstandort von Eberswalde und insbesondere den ZVB Finow durch noch mehr Kaufkraftabfluss schwächt (siehe auch „Einzelhandels-Zentrenkonzept 2010“ auf der Webseite der Stadt Eberswalde unter Stadtentwicklung).

Die Stadt Eberswalde stellt daher die Forderung auf, dass die Gemeinde Schorfheide mit einem unparteiischen Gutachter und Gutachten den Nachweis führt, dass das schon vorhandene Fachmarktzentrum mit seinen geplanten Erweiterungen zu keinen schädlichen Auswirkungen auf den Einzelhandelsstandort Eberswalde insgesamt mit seinen zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere ZVB Finow führt bzw. führen wird.

## **2. Raumordnerischer Vertrag vom 29.08.2002**

Schon der Bebauungsplan für die Realkauferweiterung aus dem Jahr 2003 war mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar. Um hier trotzdem den Weg für eine Realisierung der REALKAUF-Erweiterung zu ermöglichen, wurde mit Unterzeichnung am 29.08.2002 ein Raumordnerischer Vertrag zwischen der Stadt Eberswalde und der Gemeinde Finowfurt geschlossen.

Gegenstand des Vertrages war und ist, für die Zustimmung zum Vorhaben REALKAUF-Erweiterung seitens der Stadt Eberswalde einen Lastenausgleich zugunsten von Eberswalde vertraglich zu regeln. Ein wesentlicher Bestandteil des Lastenausgleichs lautet:

**„Zwischen den Vertragsparteien besteht Einvernehmen darüber, dass über die in diesem Vertrag festgelegte Erweiterung des REAL – SB – Warenhauses hinaus eine Neuansiedlung oder die Erweiterung bestehender Einzel-, Groß- und Fachhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten am Standort des Fachmarktzentrams Finowfurt abgeschlossen wird (Nr. 2 des Vertrags).“**

Die Stadt Eberswalde ist ihrer vertraglichen Verpflichtung durch Zustimmung zur REALKAUF-Erweiterung nachgekommen. Die Planung verstößt gegen die vertraglich geregelte Nichterweiterung des Fachmarktzentrams mit zentrenrelevanten Sortimenten. Wir erwarten von der Gemeinde Schorfheide ebenfalls die Erfüllung des Vertrages.

Aus Sicht der Stadt Eberswalde ist für die REALKAUF-Erweiterung aus dem Jahr 2003 damit immer noch nicht die rechtssichere Raumverträglichkeit gegeben. Die Stadt Eberswalde ist gerne bereit, auch diesen Vertrag in das zwischengemeindliche Abstimmungsverfahren zu integrieren.

Es würde mich sehr freuen, wenn Sie unsere Bedenken bei der weiteren Planung ausräumen könnten und wir in einen gemeinsamen Abstimmungsprozess eintreten würden.

Mit freundlichen Grüßen

Friedhelm Boginski  
Bürgermeister

Anlage

Verteiler: TK, III, leu, wo, po