

**STADT EBERSWALDE**  
**Der Bürgermeister**



DB/Vorlage Nr. **BV/1115/2014**

Datum: 11.04.2014

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

Einreicher/zuständige Dienststelle:  
61 - Stadtentwicklungsamt

**Betrifft: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 406 "Westend-Center"**  
**Einleitungsbeschluss nach § 12 BauGB**

---

**Beratungsfolge:**

Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	13.05.2014	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	22.05.2014	Entscheidung

---

**Beschlussvorschlag:**

Die Einleitung eines Verfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 406 „Westend-Center“ wird gemäß § 12 BauGB i. V. m § 2 (1) beschlossen.

Zum Geltungsbereich des Einleitungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 406 „Westend-Center“ gehören die folgenden Flurstücke:  
Gemarkung Eberswalde, Flur 2, Flurstücke 2043, 2044 und 190/2. Das Plangebiet hat eine Größe von 20.896 m<sup>2</sup>.

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Plangebiet im vorderen Grundstücksteil an der Heegermühler Straße ein Nahversorgungszentrum für den Stadtteil Westend zu entwickeln. Der hintere Grundstücksteil soll für Wohnbauzwecke entwickelt werden.

Der Übersichtsplan (unmaßstäblich) ist Bestandteil des Einleitungsbeschlusses.



## Sachverhaltsdarstellung:

Die mehrjährigen Verkaufsbemühungen der E.dis AG fanden im Februar 2014 endlich ein erfolgreiches Ende. Der Projektentwickler, die VSP Grundbesitz 4 GmbH aus Hildesheim, erwarb die Liegenschaft Heegermühler Straße 19. Dem voraus gingen eine Vielzahl von Abstimmungsgesprächen zwischen der E.dis AG und der Stadt und verschiedener Interessenten zur Nachnutzung des alten MEW-Geländes.

Mit der VSP Grundbesitz 4 GmbH wurde ein zuverlässiger Partner und Vorhabenträger (VHT) für die Projektentwicklung gefunden.

Das zweigeteilte Konzept für das Grundstück der Heegermühler Straße 19 sieht die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums, unmittelbar an der Heegermühler Straße gelegen, bestehend aus einem großflächigen REWE-Verbrauchermarkt mit ca. 1700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, einen Drogeriemarkt mit ca. 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, einer Apotheke (Verlagerung), Sanitäts-Handel (Verlagerung), 2-3 Arztpraxen, Presseshop und einen Schuh- Fachmarkt mit 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, vor. Die Gesamtverkaufsfläche soll rund 3.000 m<sup>2</sup> betragen.

Im hinteren Teil des Plangebietes soll eine Wohnbauentwicklung stattfinden. Nach derzeitigem Stand der Überlegungen wird die Wohnbauentwicklung nicht durch die VSP Grundbesitz 4 GmbH übernommen, sondern von einem anderen Projektentwickler, der zurzeit noch nicht feststeht.

Im Zuge des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 406 „Westend-Center“ ist es deshalb nicht auszuschließen, dass das Verfahren vor dem Beschluss über die öffentliche Auslegung geteilt wird oder in ein normales Bebauungsplanverfahren durch Beschluss der Stv überführt wird.

Das Einzelhandel-Zentrenkonzept (EZK) 2010 der Stadt Eberswalde bestimmt teilweise Plangebietsflächen des zukünftigen Nahversorgungszentrums als Zentraler Versorgungsbereich (ZVB). Im EZK heißt es:

*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.*

...

*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 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. ...*

Die strategischen Ziele des EZK zur Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt werden durch die Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 406 „Westend-Center“ beachtet. Lediglich die im EZK festgelegte Tiefe des ZVB von 52 m wird überschritten. Diese Überschreitung ist zur Durchsetzung des städtebaulichen Konzeptes des VHT und zur Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit notwendig. Die Überschreitung ist städtebaulich vertretbar, da die Größe der geplanten Gesamtverkaufsfläche und die geplanten Sortimente nicht in Konkurrenz zum ZVB Stadtmitte treten.

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt die Plangebietsflächen als gemischte Baufläche dar. Das zweigeteilte Konzept aus Handel/ Dienstleistung und Wohnen setzt die gemischte Baufläche um.