

## **VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN WESTEND-CENTER, HEEGERMÜHLER STRASSE, EBERSWALDE**

Flurstücke 2043, 2044 und 190/2, Flur 2, Gemarkung Eberswalde

VORHABENTRÄGER: VSP GRUNDBESITZ 4 GMBH, HANS-BÖCKLER-WEG 31, 31141  
HILDESHEIM

PLANUNG: ERHRAD SOYK, DIPL. ING. ARCHITEKT, PALAISSTRASSE 30, 32756  
DETMOLD

### **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

#### **VORBEMERKUNG**

Die Stadt Eberswalde weist im Stadtteil Westend ein Defizit im Bereich der Nahversorgung auf. Das Grundstück der ehemaligen Märkische Elektrizitätswerke ( MEW ) an der Heegermühler Straße in Eberswalde liegt seit einigen Jahren brach. Außer einigen Nebengebäuden befindet sich das frühere Verwaltungsgebäude als markantes Bauwerk auf dem Grundstück. Bis zum Jahre 2012 stand das Gebäude unter Denkmalschutz, wurde jedoch dann wegen gravierender Baumängel daraus entlassen. Das Grundstück wurde zwischenzeitlich von der Fa. VSP Grundbesitz 4 GmbH aus Hildesheim in auf dem Wege eines Bieterverfahrens erworben.

#### **PLANUNGSRECHT**

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde als Mischbaufläche dargestellt. Im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Eberswalde ist das Grundstück als Grund- und Nahversorgungszentrum eingestuft. Im Lauf des Bieterverfahrens zum Grundstücksankauf hat der Erwerber ein Nutzungskonzept für die Gesamtfläche erarbeitet. Darin ist vorgesehen, die Fläche in zwei Nutzungsbereiche zu unterteilen. Die nördliche, zur Heegermühler Straße gelegene Fläche soll einer Handelsnutzung dienen, der südliche, von der Triftstraße erschlossene Bereich soll mit einer Wohnbebauung genutzt werden. Das Konzept wurde in enger Abstimmung mit der Stadt Eberswalde entwickelt. Insbesondere wurde der Umfang der neu zu schaffenden Verkaufsfläche auf die Nahversorgungsfunktion des Handelsstandortes abgestimmt.

#### **STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

##### **HANDEL**

Die prinzipielle Anordnung der Gebäude ergibt sich aus den Anforderungen an eine optimale Erreichbarkeit der Einheiten vom zentral angeordneten Parkplatz aus. Darüber hinaus wurden auch wichtige städtebauliche Randbedingungen eingehalten. So bildet die Anordnung der beiden "Torgebäude", Sanitätshaus und SB- Verbrauchermarkt, in der örtlichen Bauflucht an der Heegermühler Straße eine wichtige Komponente zur Erhaltung eines geschlossenen Straßenbildes (Blockrandbildung).

Durch zusätzliche Baumpflanzungen wird diese Komponente unterstützt. Einen wesentlichen Beitrag zum Schutz der umliegenden Bebauung leistet die Anordnung der Baukörper des SB-Verbrauchermarktes und der südlich gelegenen Fachmärkte, die mit ihren ruhigen

Gebäude-Rückseiten der angrenzenden Nachbarnutzung zugewandt sind. Die Anlieferbereiche des SB-Verbrauchermarktes und der Fachmärkte werden deshalb baulich so gestaltet, dass von diesen Schallquellen aus keine schädlichen Belastungen ausgehen können. Der Schutz der westlichen Nachbarbebauung vor eventuellen Schallbelastungen durch Parkplatzverkehr oder weiter südlich durch Fahrverkehr der Erschließungsstraße wird mittels Schallschutzwänden gewährleistet.

## **WOHNEN**

Vorwiegend ist eine Nutzung mit Einfamilienhäusern geplant. In Teilbereichen soll auch eine Mehrfamiliennutzung mit nicht mehr als jeweils 4 Wohneinheiten ermöglicht werden. Eine detaillierte Aussage über die künftige Nutzung wird sich im Laufe des Planverfahrens ergeben. Alle geplanten Wohngebäude wurden so angeordnet, dass sie direkt erschlossen werden können.

## **NUTZUNGSKONZEPT HANDEL**

**SB – Verbrauchermarkt** mit Backshop und angegliederter Apotheke ca. 1.808 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ca. 2.481 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche

**Schuhshop** ca. 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ca. 400 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche

**Drogerie-Fachmarkt** ca. 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ca. 800 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche

**Sanitätshaus mit Sanitäts-Fachhandel, Lotto/Zeitschriftenshop** sowie 2 – 3 Arztpraxen im Obergeschoss  
ca. 145 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ca. 457 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche

## **HANDELS-/ GEWERBEFLÄCHEN INSGESAMT:**

ca. 2.953 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ca. 4.138 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche

## **NUTZUNGSKONZEPT WOHNEN**

3 Baugrundstücke für jeweils bis zu 4 Wohneinheiten, Größen von 717 m<sup>2</sup> bis 788 m<sup>2</sup>  
10 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser, Größen von 523 m<sup>2</sup> bis 612 m<sup>2</sup>

## **GESTALTUNG**

### **HANDEL**

Die Gebäude des Handelsbereiches sollen sich einer modernen Material- und Formensprache bedienen. Die Fassaden sind im Gegensatz zu herkömmlichen Objekten durch größere Glasflächen nach Außen geöffnet. Wesentliches Gestaltungsmerkmal ist die offene Tragkonstruktion aus Holz-Leimbändern und -Stützen. Mit diesen Komponenten nimmt der Entwurf einen direkten Bezug auf die Tradition Eberswaldes als "Waldstadt".

## **WOHNEN**

Auch im Bereich des Wohnungsbaus sollen moderne Materialien und eine lebendige Farbgestaltung zur Ausführung kommen. Dachgestaltung, Fenster Türen und Außenwände sollen quartierweise eine gewisse Einheitlichkeit aufzeigen; eine strikte Uniformität soll jedoch vermieden werden.

## **VERKEHR / ERSCHLIESSUNG**

Der geplante Handelsstandort hat eine zentralörtliche Funktion im Stadtteil Westend und ist daher von den umliegenden Wohngebieten gut erreichbar. Es ist aber auch über kurze Wege sehr gut an die Innenstadt und den Bahnhof Eberswalde angebunden. Die verkehrliche Anbindung des Marktgeländes erfolgt von der Heegermühler Straße ( B 167 ) aus. Aus Richtung Innenstadt wird es erforderlich sein, eine Linksabbiegespur einzurichten. Über Qualität, Ausführungsart oder erforderlicher Länge wird ein Verkehrsgutachten Auskunft geben, das vom Vorhabenträger in Auftrag gegeben werden wird. Eine Wiederherstellung des Gehweges vor dem Baugrundstück an der Heegermühler Straße nach Abschluss der Bauarbeiten wird von Vorhabenträger veranlasst.

Die Wohnbebauung wird mittels einer verkehrsberuhigten Wohnstraße in den Mindestabmessungen erschlossen. Es soll auch eine Fußweganbindung Richtung Innenstadt über die Dehnitzstraße eingeplant werden.

## **BEGRÜNUNG**

An der Heegermühler Straße befinden sich zurzeit 2 größere Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von ca. 50 – 70 cm. Diese Bäume stehen dem zuvor beschriebenen städtebaulichen Konzept der Blockrandbildung durch Gebäude entgegen. Sie werden entfernt und durch eine adäquate Ersatzpflanzung auf dem Grundstück ersetzt.

Neben der im Abschnitt "Gestaltung" beschriebenen Straßenbegrünung an der Heegermühler Straße wird das Handelsgrundstück soweit wie möglich mit Baumpflanzungen durchgrünt. Das gilt insbesondere für den auf der "Rückseite" des SB-Verbrauchermarktes gelegenen Grundstücksteil. In diesem Bereich sollen auch ein Teil der im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz erforderlichen Maßnahmen durchgeführt werden.

## **EINGRIFFS- / AUSGLEICHSMASSNAHMEN**

Im Rahmen der Vermessungsarbeiten wird ermittelt, wie hoch der gegenwärtige Versiegelungsanteil auf der Gesamtfläche der Maßnahme ist. Die Bestimmung der ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Basis einer sich hieraus ergebenden Bilanzierung.

## **SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN**

Die an das Handelsgrundstück angrenzende bestehende und geplante Wohnnutzung soll durch die aus der künftigen Nutzung entstehende Lärmentwicklung nicht beeinträchtigt werden. Das gilt sowohl für den PKW-Verkehr als auch insbesondere für den Anlieferverkehr der Märkte. Die Anlieferung des SB-Verbrauchermarktes bietet schon durch die bauliche Gestaltung gute Voraussetzungen für einen optimalen Schallschutz der Nachbarn. Die westliche Wohnbebauung wird durch eine Schutzvorrichtung vor Parkplatzlärm geschützt.

Das gilt auch für die Nordseite der geplanten Wohngebietserschließung, die an vorhandene Wohnnutzungen angrenzt. Ein Schallschutzgutachten, das vom Vorhabenträger in Auftrag gegeben werden wird, soll detaillierte Aussagen über Schutzbedürftigkeit der Nachbarnutzungen treffen.

## **ALTLASTEN**

Ein Gutachten über Altlasten im Planbereich liegt vor. Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung oder Beseitigung werden im Zuge der Baumaßnahmen mit dem Umweltamt des Landkreises Barnim abgestimmt.

Aufgestellt 09. April 2014  
Erhard Soyk  
Architekt