

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

Flurstücke 2043 ( teilweise ) , 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, ALLEE 9, 32756 DETMOLD

### **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

#### **VORBEMERKUNG**

Die Stadt Eberswalde weist im Stadtteil Westend ein Defizit im Bereich der Nahversorgung auf. Das Grundstück der ehemaligen Mitteldeutschen 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. Das Gebäude steht noch unter Denkmalschutz, der Abbruch ist jedoch genehmigt. Das Grundstück wurde zwischenzeitlich von der Fa. VSP Grundbesitz 4 GmbH aus Hildesheim auf dem Wege eines Bieterverfahrens erworben.

#### **PLANUNGSRECHT**

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde als Gemischte Baufläche dargestellt. Im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Eberswalde ist das Grundstück als Grund- und Nahversorgungszentrum eingestuft. Im Laufe 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 und den Erhalt zweier markanter Roteichen 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 wird mittels Schallschutzwänden gewährleistet.

## **NUTZUNGSKONZEPT HANDEL**

**SB – Verbrauchermarkt** mit Backshop und angegliedertem Imbiss  
ca. 1.730 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ca. 2.464 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche

**Schuhshop** ca. 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ca. 390 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche

**Drogerie-Fachmarkt** ca. 660 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ca. 800 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche

**Sanitätshaus mit Sanitäts-Fachhandel, Apotheke, 2 Shops** sowie **Arztpraxen** in zwei Obergeschossen ca. 275 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ca. 1.081 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche

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

ca. 3.015 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ca. 4.735 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche

## **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 Darstellung von Holztragelementen und Holz-Fassadenelementen in der Fassade. Im Wechsel mit anthrazitfarbigen Putzflächen mit diesen Komponenten nimmt der Entwurf einen direkten Bezug auf die Tradition Eberswaldes als "Waldstadt".

### **- SANITÄTSHAUS, FACHMÄRKTE**

Die Formen und Materialsprache der übrigen Gebäude bezieht sich direkt auf die Gestaltung des SB-Verbrauchermarktes. Auch hier sind graue Putzflächen und Holz-Trag- und Fassadenelemente die vorherrschenden Materialien und Formen. Das 3-geschossige Sanitätshaus bildet einen harmonischen Übergang zur 4-geschossigen Nachbarbebauung an der Heegermühler Straße.

## **WERBEANLAGEN**

Im Einfahrtbereich zum Westend-Center an der Heegermühler Straße ist ein Werbepylon mit einer Gesamthöhe von 13,00 m vorgesehen. Der Pylon enthält Werbeflächen für alle Mieter des Handelsstandortes.

## **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. Für einen ungehinderten Verkehrsablauf in östlicher und westlicher Richtung wird eine zusätzliche LSA erforderlich. Diese muss telematisch mit den bestehenden LSA-gesteuerten Knotenpunkten abgestimmt sein. Im Plan ist in roter Farbe

nachrichtlich eingetragen, wie die künftige Verkehrsführung im Bereich der Einfahrt zum "Westend-Center" aussehen wird. Die Planung hierzu wurde vom Ingenieurbüro für Bauplanung GmbH Eberswalde erstellt. Sie befindet sich zur Zeit noch im Abstimmungsverfahren. Die Kosten für die Änderung der Verkehrsführung und die dazu erforderlichen Begleitmaßnahmen übernimmt der Vorhabenträger. Eine Wiederherstellung des Gehweges vor dem Baugrundstück an der Heegermühler Straße nach Abschluss der Bauarbeiten wird ebenfalls von Vorhabenträger veranlasst.

## **STELLPLÄTZE**

Geplant sind 122 Stellplätze. Entsprechend dem Anteil der Verkaufsflächen werden den einzelnen Nutzungseinheiten folgende Stellplatzzahlen zugeordnet:

1. SB-Verbrauchermarkt	1.730 m <sup>2</sup> VK	70 Stellplätze
2. Drogerie-Fachmarkt	660 m <sup>2</sup> VK	27 Stellplätze
3. Shuh-Shop	350 m <sup>2</sup> VK	14 Stellplätze
4. Apotheke / Sanitätshaus/ Läden	275 m <sup>2</sup> VK	11 Stellplätze

## **FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

Geplant sind 25 Fahrradabstellplätze. Entsprechend dem Anteil der Verkaufsflächen werden den einzelnen Nutzungseinheiten folgende Stellplatzzahlen zugeordnet:

1. SB-Verbrauchermarkt	1.730 m <sup>2</sup> VK	14 Fahrradabstellplätze
2. Drogerie-Fachmarkt	660 m <sup>2</sup> VK	6 Fahrradabstellplätze
3. Shuh-Shop	350 m <sup>2</sup> VK	3 Fahrradabstellplätze
4. Apotheke / Sanitätshaus / Läden	275 m <sup>2</sup> VK	2 Fahrradabstellplätze

## **BEGRÜNUNG**

An der Heegermühler Straße befinden sich 2 grössere Roteichen mit einem Stammdurchmesser von ca. 1,00 m. Diese Bäume werden erhalten.

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 gemäß Umweltbericht erforderlichen Maßnahmen durchgeführt werden.

Konkret sind im Bereich des VE-Planes folgende Bepflanzungsmaßnahmen geplant:

### **Stellplatzreihe an der LSW ( 7 Laubbäume )**

2 „Dekobäume“ (Blütenbäume) in den Außenecken, Liriodendron tulipifera (Tulpenbaum) 3-fach verschult, STU 16-18 oder Catalpa bignonioides (großkroniger Trompetenbaum) 3 fach verschult, STU 16-18 cm.

5 Bäume (Linde „Rancho“) 3 fach verschult, STU 16-18 cm. zwischen den o.g. „Dekobäumen“

### **Mittlere Parkplätze mit Regenrigole bzw. Pflanzstreifen ( 16 Laubbäume )**

16 Laubbäume der Sorten Tilia cordata Rancho ( Winterlinde Rancho ) und Tilia platyphyllos ( Sommerlinde ) 3 fach verschult, STU 16-18 cm.

### **Südlich Schuhshop/Drogeriemarkt und östlich des Giebels Drogeriemarkt zur Abgrenzung zum Wohngebiet**

Blutberberitze *Berberis ottawensis* `Superba` Sol. 3xv. mB 125-150 an die Grenze pflanzen, alle 2,00 m 1 Strauch = 51 Stück

### **Südlich und östlich des REWE an die Grundstücksgrenze**

Ca. 140 lfd.m : 3 Sträucher/1,00 m im Wechsel gepflanzt Elsbeere *Sorbus torminalis* v. Heister ab 5 cm Umfang 125-150, Purpur Hartriegel `Cornus alba` `Sibirica` v. Sträucher 5 Triebe 100-150, Weißdorn *Crataegus monogyna* v. Sträucher 3 Triebe 100-150.

### **Zwischen Bahngleis und nordöstlicher REWE-Ecke**

1 „Dekobaum“ ( Blütenbaum ) *Liriodendron tulipifera* (Tulpenbaum) 3-fach verschult, STU 16-18 oder *Catalpa bignonioides* (großkroniger Trompetenbaum) 3 fach verschult, STU 16-18 cm.

### **Bepflanzung des Versickerungsbeckens hinter dem SB-Verbrauchermarkt**

3 Bäume Schwarzerle *Alnus glutinosa* 3 xv. mb STU 16-18 cm

### **Große Baumgruppe östlich des SB-Verbrauchermarktes ( 45 Laubbäume )**

*Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Tilia cordata* Rancho (Winterlinde Rancho), *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde), *Ulmus laevis* (Flatterulme), *Carpinus betulus* (Hainbuche) 3 fach verschult, STU 16-18 cm.

## **EINGRIFFS- / AUSGLEICHSMASSNAHMEN**

Im Umweltbericht der Fa. UWEG mbH Eberswalde 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 entstehenden 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 mit einer vollständigen Einhausung schon durch die bauliche Gestaltung gute Voraussetzungen für einen optimalen Schallschutz der Nachbarn. Um die Lärmentwicklung durch Einkaufswagen möglichst gering zu halten, wird die Befestigung der Parkplätze, der Fahrgassen und der Bürgersteige mit fassenlosem Betonpflaster ausgeführt. Ergänzt wird dieser Schutz durch eine 4,00 m hohe Lärmschutzwand im Bereich der Anlieferung des Drogerie-Fachmarktes. Die westliche Wohnbebauung wird durch eine 2,00 m hohe Lärmschutzwand ( ab OK. Parkplatzfläche ) vor Parkplatzlärm geschützt. Ein schalltechnisches Gutachten, das vom Vorhabenträger bei der Fa. Akus GmbH in Auftrag gegeben wurde, enthält detaillierte Aussagen über Schutzbedürftigkeit der Nachbarnutzungen.

## **ATLASTEN**

Der Umweltbericht der Fa. UWEG Eberswalde enthält umfängliche Aussagen über Altlasten im Planbereich. Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung oder Beseitigung sind bereits mit dem Bodenschutzamt des Landkreises Barnim abgestimmt worden.

## **LÖSCHWASSER**

In der Heegermühler Straße sind drei Hydranten DN 150 im Abstand von weniger als 200 m vorhanden. Ein Hydrant DN 150 hat eine theoretisch Durchflussmenge von 54-102 m<sup>3</sup>/h. Unterstellt man die Mindestdurchflussmenge von 54 m<sup>3</sup>/h decken bereits 2 Hydranten die Löschwasserversorgung für das Westend-Center ab.

## **REGENWASSER**

Eine Einleitung von Oberflächenwasser ( Dachflächen, Pflasterflächen ) in die örtliche Kanalisation ist nicht vorgesehen. Das anfallende Wasser wird vollständig auf dem Grundstück versickert. Vorgesehen für diese Versickerung sind:

1. Unterirdische Rigole im westlichen Bereich des Parkplatzes
2. Muldenrigolen zwischen den Parkplatzreihen
3. Versickerungsmulde an der Heegermühler Straße
4. Versickerungsbecken an der östlichen Grundstücksseite hinter dem SB-Verbrauchermarkt

Die Größen der zu entwässernden Flächen verhalten sich wie folgt:

1.	Dachfläche SB-Verbrauchermarkt	2.758,60 m <sup>2</sup>
2.	Dachfläche Fachmärkte	1.265,08 m <sup>2</sup>
3.	Dachfläche Sanitätsgebäude	455,51 m <sup>2</sup>
4.	Parkplätze und Zufahrten	4.321,75 m <sup>2</sup>
5.	Flächen der Bürgersteige	835,24 m <sup>2</sup>
6.	Grünfläche	

Die Berechnung der Versickerung erfolgte durch das Ingenieurbüro für Bauplanung GmbH Eberswalde.

Im Durchführungsvertrag werden alle Maßnahmen des VHT detailliert geregelt.

Aufgestellt 25. März 2015

Erhard Soyk  
Architekt