

Verantwortungsvoll handeln für Stadt und Region

Anne Fellner - Baudezernentin

zur Stadtverordnetenversammlung am 28.04.2016

Landesplanerische Einstufung von Eberswalde

Eberswalde

- Ort mit zentralörtlicher Funktion = Mittelzentrum
- Konzentration und Sicherung der gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung für den jeweiligen Mittelbereich, insbesondere:
- Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen,
- Einzelhandels- und Verwaltungsfunktionen,
- Bildungs-, Gesundheits-, soziale Versorgungsfunktionen
- überregionale Verkehrsknotenfunktionen
- Kultur- und Freizeitfunktionen.



Landesplanerisch zugeordneter Mittelbereich

- Dem Mittelbereich gehören neben Eberswalde als Mittelzentrum an:
 - Gemeinde Schorfheide
 - Amt Joachimsthal (Schorfheide)
 - Amt Britz-Chorin-Oderberg
 - Amt Biesenthal-Barnim.
- Die Gemeinde Schorfheide und die Ämter Joachimsthal, Britz-Chorin-Oderberg und Biesenthal-Barnim haben keine zentralörtliche Funktion.
- Sie sollen ihre Grundversorgung (Nahrungsmittel, Drogerieartikel, Zeitschriften) sicherstellen.



Versorgungsauftrag Mittelbereich

- Auf Grund der landesplanerischen Funktionszuweisung muss Eberswalde im Rahmen seines „Versorgungsauftrages“ im Einzelhandel Einkaufsangebote
 - für den mittelfristigen Bedarf wie Textilien, Schuhe, Baumarktsortiment, Spielwaren, Sportartikel, etc.
 - und langfristigen Bedarf wie Teppiche, Möbel, Gardinen, Leuchten, Elektro, Unterhaltungselektronik, Uhren, Schmuck, etc.

schaffen.



Überblick über unsere Konzepte

Verkehrsentwicklungsplan

Teil A: Bestandsanalyse
- Textteil -

Auftraggeber: Stadtverwaltung Eberswalde
Auftragnehmer: Planungsbüro Dr.-Ing. Dittmar Hünig
Stadt-Verkehr-Linien **SVU**
Dresden / Berlin
Bearbeiter: Dr.-Ing. Dittmar Hünig
Dipl.-Ing. Tobias Schö

und
PROZIV (ÖPNV-Teil)
Regional- und Verkehrsplanner
Berlin
Bearbeiter: Dr. oec. Ralf Gilmer/
Dipl.-Ing. Alexander Al

Stand: Beschluss vom 17.08.2008, einschließlich redaktioneller Änderungen

Stadt Eberswalde

Strategie Eberswalde 2030

Integriertes Stadtentwicklungskonzept
Fassung gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24. April 2014

Stadt Eberswalde

Kommunales Energiekonzept für die Stadt Eberswalde

(Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept)

Stadt Eberswalde

Einzelhandels-Zentrenkonzept der Stadt Eberswalde

Stadtverwaltung Eberswalde



KOMMUNAL DATA

Parkraumbewirtschaftungskonzept für die Innenstadt und Bahnhofsvorstadt von Eberswalde

Im Auftrag der Stadtverwaltung Eberswalde
November 2008

gtyt

Architekt: Grottel
Rohrer, Richard
Landschaftsarchitekt: Grottel, Richard

ES ENERGIEPLAN

Dezember 2013



Integrierte Stadtentwicklung für Eberswalde

- die Innenstadtstärkung,
- barrierefreie Stadt und Stadt der kurzen Wege,
- Nachhaltigkeit und Klimaschutz
- integrierte Verkehrslösungen für ÖPNV, Radfahrer, Fußgänger und motorisierten Individualverkehr,
- lebendiges Zentrum aus Wohnen, Handel, Arbeiten, Kultur, Bildung und Gastronomie



Viel geschafft ...



... und es geht weiter!



Der Einzelhandel - Baustein der Stadtentwicklung

- Durch das Einzelhandels-Zentrenkonzept (EZK) und durch den strategischen Bebauungsplan Nr. I „Steuerung des Einzelhandels“ wurden zu erhaltende und zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche bestimmt, in denen der Einzelhandel konzentriert und die Nahversorgung abgesichert werden soll.
- D. h., Reglementierung von Einzelhandelsentwicklung an allen anderen Standorten der Stadt.
- Handel und Wandel machen unsere Stadt lebendig!



Der Einzelhandel - Baustein der Stadtentwicklung

- Die eigene Strategie
 - dient der Stärkung der Innenstadt, des Zentrums von Finow, Brandenburgisches Viertel und Westend
 - steuert die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Rahmen des Versorgungsauftrages
 - beseitigt Versorgungsdefizite
 - schützt die Zentren und schafft Vertrauen und Investitionssicherheit bei den Einzelhändlern
 - sichert die Nahversorgung in den Wohngebieten
 - verhindert Wildwuchs



Erweiterungsansinnen der Gemeinde Schorfheide

Verkaufsflächenbilanz :

gem. Baugenehmigung realisiert:

REAL 4.470 m²

Baumarkt 6.519 m²

Möbelmarkt 6.990 m²

Summe (Bestand) ca. **18.000 m²**

gem. Festsetzungen Vorentwurf zulässig:

4.500 m²

8.700 m²

7.400 m²

Zwischensumme **20.600 m²**
(Bestand+Erweiterungspotential)

6 neue Baufelder je 800 m² = 4.800 m²

Summe 25.400 m²



Erweiterungsansinnen der Gemeinde Schorfheide

- **7.400 m²** zusätzliche Verkaufsflächen (das sind zusätzlich 41%) sollen an einem nicht integrierten Standort errichtet werden,
- im Außenbereich,
- ohne Nahversorgerfunktion,
- nur auf Kfz-Verkehr ausgerichtet,
- ohne Bezug zum gewachsenen Ortskern,
- Agglomeration tritt auf, Bildung eines Einkaufszentrum i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO



Kaufkraft- und Verkaufsflächenniveau

- Kaufkraftniveau (verfügbares Pro-Kopf-Einkommen) in Eberswalde und Mittelbereich unter dem Bundesdurchschnitt (Vergleich: BundesØ 100,0; Land Brandenburg 85,32; LK Barnim 89,03; Eberswalde 78,68)
- Verkaufsflächenniveau ist überdurchschnittlich (Vergleich: BundesØ 1,46 m² Vkfl/EW; Eberswalde 1,84 m² Vkfl/EW ; Schorfheide 2,44 m² Vkfl/EW ; Finowfurt 4,62 m² Vkfl/EW)



Umgang mit dem Verträglichkeitsgutachten

- Zwischenbericht des Verträglichkeitsgutachten (Stand: 19.3.2015) weist verschiedene, methodisch sehr problematische Umverteilungsberechnungen aus,
- es wird versucht, vermeintliche Kaufkraftabflüsse der Gemeinde Schorfheide zu binden und rechnerische Umverteilungseffekte zu Lasten der Stadt möglichst gering auszuweisen.
- In der Stellungnahme der Stadt vom 28.05.2015 wurde eine Überarbeitung eingefordert, Überarbeitung liegt bis heute nicht vor.



Konkretes Gefährdungspotential

- Jeder im FMZ ausgegebene € ist ein schmerzhafter Umsatzverlust für den Eberswalder Einzelhandel.
- Zusätzliche Verkaufsflächen im FMZ führen zu Umsatzverlusten in den zu schützenden Zentren, besonders gefährdet sind das EKZ Heidewald und der ZVB Finow.
- Wir reden ausschließlich über eine Umverteilung der Kaufkraft und von Arbeitsplätzen, neue Wertschöpfung wird nicht erreicht.



Konkretes Gefährdungspotential

- Durch die Erweiterung FMZ treten zusätzliche Kaufkraftverluste auf, die Einzelhandelsbetriebe in ihrer Existenz gefährden.

Indikatoren:

- Geschäftsschließungen,
- Verlust von Arbeitsplätzen,
- Leerstände,
- Spielhallenhäufungen,
- Verlust an Aufenthaltsqualität,
- Attraktivitätsverlust als Wohnstandort,
- Grundstückswertverluste



Konkretes Gefährdungspotential

Für die lebendige Stadt drohen städtebauliche Folgen:

- Verödung der Innenstadt und Entstehung städtebaulicher Missstände
- Imageverlust
- Funktionsverluste im Mittelzentrum
- Scheitern der Zuzugsstrategie

Die im Aufbau befindliche Stadtmitte ist in ihrer Zentrumsentwicklung auf einem guten Weg, aber immer noch fragil und längst nicht am Ziel !



Städtische Position

- Die Position der Stadt Eberswalde zu den Erweiterungsabsichten FMZ hat nichts mit der Qualität der nachbarschaftlichen Beziehungen zu tun.
- Sondern erklärt sich ausschließlich
 - aus der Wahrnehmung der uns vorgegebenen mittelzentralen Aufgabenfunktion,
 - aus dem Verfolgen von langfristigen strategischen Zielen der Stadt sowie,
 - dem Befolgen der Beschlüsse der Stvv.



Fazit

- Verantwortungsvoll Erreichtes bewahren und weiter entwickeln auch in Verantwortung gegenüber zukünftiger Generationen
- Erfolgreiche Stadtentwicklungsstrategie und Einzelhandelsstrategie fortsetzen
- Klares Bekenntnis zur Innenstadtentwicklung und dem Schutz der Zentren der Stadt
- Starkes Mittelzentrum für starke Region
- Gemeinsam mit den Partnern in der Region weiterentwickeln



