

Stadt Eberswalde Stadtentwicklungsamt Postfach 10 06 50 · 16202 Eberswalde

Gemeinsame Landesplanungsabteilung  
Herr Drews  
Henning-von-Tresckow-Straße 2-8  
14467 Potsdam

Datum 17.11.2016  
Ihr Zeichen  
Unser Zeichen 61.LEP-HR/wo

Betrifft **Entwurf des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Stand 19.07.2016 hier: Stellungnahme der Stadt Eberswalde**

Sehr geehrter Herr Drews,

zunächst vielen Dank für die Beteiligung am LEP HR, insbesondere auch dafür, dass die dem LEP-HR-Entwurf zugrundeliegenden zweckdienlichen Unterlagen mit verschickt worden sind und in einer Informationsveranstaltung mit Ihnen und unserem Mittelbereich Grundsätze und Ziele des LEP HR erörtert werden konnten.

Die Stellungnahme der Stadt Eberswalde bezieht sich auf folgende Punkte:

## 1. Strukturräume und Leitbild des LEP-HR (Z1.1)

Der Entwurf des LEP-HR unterscheidet 3 Strukturräume

- Die Metropole Berlin (BE)
- Das Berliner Umland (BU)
- Der weitere Metropolitanraum (WMR) In diesem Raum befindet sich Eberswalde.

Während sich BE und BU durch Wachstum auszeichnen, schrumpft der übrige WMR. Aus Sicht der Stadt Eberswalde greift das Leitbild des LEP HR, hier die Metropole mit wachsendem Umland und dort die Weite des Brandenburgischen Landes zu kurz. Die Verflechtung der Stadt Eberswalde mit Berlin steigt stetig. Dies zeigen die ansteigenden Fahrgastzahlen im SPNV von und nach Berlin. In letzter Zeit steigt auch das Interesse von Berlinern an Eberswalde als Wohnstandort, sowohl für Eigenheime als auch für Miet- und Eigentumswohnungen. Eberswalde hat seit Jahren eine stabile Einwohnerentwicklung mit deutlicher Tendenz nach oben. Das LBV hat

BAUDEZERNAT

**Stadtentwicklungsamt**

Bearbeiter  
Gunther Wolf

Telefon  
03334 / 64-613  
Telefax  
03334 / 64-619

Besucheranschrift  
Breite Straße 39

Stadtentwicklungsamt, Raum  
5 (Rathauspassage)

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

Internet  
www.eberswalde.de

Allgemeine Öffnungszeiten  
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

Ab 01.02.2014  
IBAN:  
DE97 1705 2000 2510 0100 02  
BIC : WELADED1GZE

O-Bus  
Linien 861/862  
sowie Bus  
Linien 865, 910, 912, 916,  
918, 921 und 923  
bis Haltestelle  
„Am Markt“

in der letzten Prognose 2015 die Einwohnerzahl bis 2030 deutlich um rund 1.500 Einwohner angehoben und dies noch ohne Berücksichtigung des „Berlineffekts“ und der Flüchtlinge. Diese Indizien zeigen, dass das Mittelzentrum schon jetzt Teilhabe an der Metropolenregion hat und auch zukünftig eine Entlastungsfunktion für die Metropole Berlin und das Wachstum des BU wahrnehmen wird. Geeignete Mittel- und Oberzentren in 30 bis 45 Minuten Bahnentfernung sollten sich nicht nur unter dem Grundsatz G 5.5 Nr. 2 sondern auch im Ziel 1.1 wiederfinden.

**Die Stadt Eberswalde regt hierzu an:**

- **Definition eines weiteren Strukturraums „Mittel-/Oberzentren“ mit Entlastungsfunktion für BE und BU („2. Reihe um Berlin“) mit Eberswalde als einem geeigneten MZ**
- **Darstellung der geeigneten OZ/MZ in Abbildung 4 der Begründung zu Z.1.1**

## 2. Steuerung des großflächigen Einzelhandels

Zunächst ist zu begrüßen, dass klarstellend großflächige Einzelhandelseinrichtungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO definiert werden; § 11 Abs. 3 BauNVO schließt damit nicht nur Einkaufszentren sondern auch alle anderen großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit ein. Diese klarstellende Definition sollte nicht nur für zentrale Orte sondern grundsätzlich für alle Orte gelten.

**Die Stadt Eberswalde regt hierzu an:**

- **Für die Grundsätze und Ziele 3.8 bis 3.12 gilt, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO definiert werden.**

In den Zielen 3.9 (1) und Z 3.9 (2) wird pauschal nichtzentralen Orten eine Erweiterung oder Neuerrichtung von großflächigem Einzelhandel zugebilligt. Voraussetzungen sind die Lage in einem zentralen Versorgungsbereich und Nahbereichssortimente mit mindestens 75% Anteil an der Verkaufsfläche. Darüber hinaus können grundfunktionale Schwerpunkte noch einmal pauschal 1.000 m<sup>2</sup> zusätzliche Verkaufsfläche ohne Sortimentsbegrenzung in Anspruch nehmen. In der Begründung zu Z 3.9 heißt es sinngemäß, dass es im ländlichen Raum noch wohnortnahe Versorgungengpässe geben könnte, die damit behoben werden können. Die Stadt Eberswalde möchte nicht ausschließen, dass es im Einzelfall solche Engpässe geben könnte, stellt aber für den Mittelbereich Eberswalde fest, dass es keine Nahversorgungengpässe gibt, die mit großflächigem Einzelhandel beseitigt werden müssten.

Insbesondere in nicht zentralen Orten, die benachbart zu Mittel-/Oberzentren liegen, ist die Verkaufsfläche schon jetzt überdurchschnittlich hoch, was auf eine Kaufkraftabschöpfung in zentralen Orten zurückzuführen ist. Zudem sind diese meist großflächigen Einzelhandelseinrichtungen an nicht integrierten Standorten angesiedelt. Die Steuerung über das Kriterium „zentraler Versorgungsbereich“ scheint vor dem Hintergrund der Unbestimmtheit des Begriffs im LEP HR

nicht gegeben, dies auch vor dem Hintergrund, dass in der Regel in den kleinen Gemeinden aufgrund fehlender Einzelhandelskonzepte keine zentralen Versorgungsbereiche identifiziert und definiert wurden. Ebenfalls spielt die schon vorhandene Verkaufsfläche an nahversorgungsrelevanten Sortimenten keine Rolle.

**Die Stadt Eberswalde regt hierzu an:**

**Die Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen um bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in nicht zentralen Orten sowie weiteren 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in grundfunktionalen Schwerpunkten ist unter folgenden Voraussetzungen möglich:**

- **Lage in einem integrierten Standort und definiertem zentralen Versorgungsbereich**
- **Nachweis des Mangels an Nahversorgungssortimenten unter Berücksichtigung der schon vorhandenen Verkaufsfläche pro Einwohner für den eigenen Bedarf durch ein Einzelhandelsgutachten**
- **Keine Erweiterung schon bestehender nicht integrierter aber genehmigter großflächiger Einzelhandelseinrichtungen analog Z 3.8 (5) [gleiche Regel wie bei zentralen Orten]**

**Die Stadt Eberswalde empfiehlt,**

**anhand von „Worst-Case-Fällen“ die Steuerungsfähigkeit des LEP HR durchzuspielen. Eine Fallkonstellation wäre z. B. die geplante Erweiterung von nicht integrierten Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO). Kann mit dem LEP HR die Erweiterung solcher Sondergebiete beispielsweise durch mehrere bis zu 800 m<sup>2</sup> großen Einzelhandelsbetriebe verhindert werden? Falls nicht, würde für diesen Fall die Agglomerationsklausel greifen?**

### 3. Siedlungsentwicklung

Durch die Lage zu Berlin und die gute Anbindung an die Metropole durch den SPNV kann Eberswalde sowohl bei der Wohnnutzung als auch bei gewerblichen Flächen eine Entlastungsfunktion gegenüber Berlin wahrnehmen. Dies sollte auch so im LEP HR sichtbar werden.

**Die Stadt Eberswalde regt hierzu an:**

- **Aufnahme von Eberswalde unter Z.5.6 „Schwerpunktgebiete der Wohnsiedlungsentwicklung“ mit Darstellung als Gestaltungsraum Siedlung mit einem Radius von 3km um den HBF Eberswalde**

#### 4. Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung

Das Ziel Z 7.2 stellt mit seiner Formulierung eher einen allgemeinen Grundsatz dar. Für eine harmonische und gegenseitig gewinnbringende Entwicklung der Hauptstadtregion sind ein funktionierendes Pendlernetz, und hier insbesondere der SPNV von großer Bedeutung. Ein schnelles, bequemes, sicheres und für die Fahrgäste preisgünstiges SPNV Angebot ist eine Voraussetzung für nachhaltige Verkehrsverbindungen innerhalb der Hauptstadtregion.

**Die Stadt Eberswalde regt hierzu an:**

- **[Ergänzung Z 7.2:] Besondere Bedeutung genießt hier der SPNV für die Pendler. Geeignete Mittel- und Oberzentren mit Entlastungsfunktion für BE und BU sind mit der S-Bahn oder mit der Bahn im echten 30 Minuten-Takt an die Metropole anzubinden.**
- **Die Stadt Eberswalde fordert einen 30 Minuten-Takt mit dem RE3 von und nach Berlin-HBF.**

Mit freundlichen Grüßen

Friedhelm Boginski  
Bürgermeister