

Stadt Eberswalde – 16202 Eberswalde - Postfach 10 06 50

Gemeinde Schorfheide
Herrn Schoknecht
Erzbergerplatz 1
16244 Schorfheide

Datum ___.___.2017
Ihr Zeichen BP 101/2016 Entwurf
Unser Zeichen 61.schorfheide.17.2.23/wo

Betrifft **Bebauungsplan Nr. 101 „Änderung Fachmarktzentrum“ (Entwurf
22.06.2017)
hier: Stellungnahme der Stadt Eberswalde**

BAUDEZERNAT

Stadtentwicklungsamt

Bearbeiter
Herr Wolf

Telefon
(0 33 34) 64 –613
Telefax
(0 33 34) 64 –619

Hausanschrift
Breite Straße 39
16225 Eberswalde

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

Internet
www.eberswalde.de

Allgemeine Sprechzeiten
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

Sehr geehrter Herr Schoknecht,

vielen Dank für die erneute Beteiligung der Stadt Eberswalde zum Aufstel-
lungsverfahren zum Bebauungsplan 101 „Änderung Fachmarktzentrum“.

Mit Bedauern muss ich feststellen, dass die Gemeinde Schorfheide den mit
Schreiben vom 16.02.2017 aufgezeigten Weg zur Beilegung der Streitigkei-
ten um das Fachmarktzentrum (=FMZ) nicht gehen möchte. Dabei hat die
Stadt Eberswalde den mit Nachdruck aus der Bevölkerung gewünschten
Discounter zum Gegenstand eines Lösungsweges gemacht.

Insofern kommt die Prüfung der Planunterlagen zu dem Ergebnis, dass wei-
terhin erhebliche Bedenken gegen die vorgelegte Planung bestehen.

Die Stellungnahme der Stadt vom 20.06.2013 zum Vorentwurf, beschlossen am 27.06.2013 in der Stv (Anlage 1 dieses Schreibens), wird weiter aufrechterhalten, insbesondere zum Einzugsbereich des FMZ und dessen negativer Auswirkung auf die Stadt Eberswalde.

Unsere Bedenken zum jetzt vorliegenden Entwurf beruhen auf den Rechtsgrundlagen § 2 Abs. 2, Satz 2, BauGB [Berufung auf negative Auswirkungen auf die zentralörtlichen Funktionen] und dem raumordnerischen Vertrag vom 29.08.2002 zwischen der Gemeinde Finowfurt und der Stadt Eberswalde zu einem Lastenausgleich für die Realkauf-Erweiterung 2003. Der im raumordnerischen Vertrag vorgesehene Lastenausgleich blieb bisher weitgehend unerfüllt.

Den im BPL 101 festgesetzten Gewerbegebieten können wir grundsätzlich folgen.

Im Folgenden möchte ich Ihnen noch einmal die Position der Stadt Eberswalde erläutern.

1. Das Fachmarktzentrum Finowfurt war von Beginn an landesplanerisch zumindest umstritten und nach Vorliegen von konkreten landesplanerischen Grundsätzen und Zielen mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung nicht mehr vereinbar. Schon die Erweiterung von Realkauf konnte nur zugelassen werden, weil die Stadt Eberswalde anstelle des Rechtsanspruchs auf landesplanerische Ablehnung einen raumordnerischen Vertrag mit der Gemeinde Schorfheide zur Überwindung der Raumunverträglichkeit der Erweiterung von Realkauf abgeschlossen hat. Leider wurden die vertraglichen Leistungen zum Lastenausgleich von Ihrer Gemeinde nur teilweise erfüllt.

2. An der grundsätzlichen Raumunverträglichkeit des Fachmarktzentrums hat sich bis heute nichts grundlegend geändert.

Es handelt sich bei dem Fachmarktzentrum eindeutig um ein Einkaufszentrum im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO an einem nicht integrierten Standort in einem nicht zentralen Ort. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche in so einem Einkaufszentrum ist gemäß LEP B-B nicht zulässig; Änderungen im EKZ müssen flächenneutral vollzogen werden, das heißt, dass die Erweiterung der Verkaufsfläche durch einen neuen Betrieb durch Rücknahme der Verkaufsfläche anderswo im EKZ kompensiert werden muss.

Die Stadt hält damit weiter an ihrer Wertung fest, dass auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem nunmehr vorgesehenen Inhalt ein faktisches „Einkaufszentrum“ schafft, das geeignet ist, die Versorgungsbereiche der Stadt empfindlich zu treffen. Dabei haben wir durchaus zur Kenntnis genommen, dass die neu hinzukommenden Betriebe „wirtschaftlich unabhängig voneinander“ agieren sollen, auch „unterschiedliche Eigentümer“ vorhanden sind, und Eingangsanlage, Verkaufsräume, Sozial- und Lagerräume unabhängig von den anderen baulichen Anlagen geöffnet, geschlossen oder genutzt werden sollen (Bl. 30 des Entwurfs).

Dies reicht freilich nicht aus, um einer Qualifizierung als Einkaufszentrum entgegenzutreten. Dabei lässt sich die Stadt von der Erwägung leiten, dass in Bezug auf die angesprochenen verschiedenen Eigentümer ohnehin ohne Bedeutung ist, wer rechtlich oder wirtschaftlich ein Betreiber ist. Denn für die in jenem Fall anzustellende Bewertung des Einzelfalles kommt es vor allem auf das äußere Erscheinungsbild und die Wahrnehmung eines „Zentrums“ an (so etwa OVG Saarlouis, BeckRS 2009, 31462). Wenn man hiernach geht, kann der Zentrumscharakter nicht verneint werden. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird ja bereits unter der Überschrift des „Fachmarktzentrums“ vorgelegt.

Ersichtlich soll es also darum gehen, dass hier ein Mittelpunkt geschaffen werden soll, der eben durch die unterschiedlichen Betriebe für sich genommen ein Anziehungspunkt sein soll. Dass es sich bei alledem ungeachtet der rechtlichen Organisationsstruktur nicht um ein wahlloses Nebeneinander verschiedener Einzelhandelsbetriebe handelt, machen im Übrigen auch die technischen Aspekte deutlich.

Der potentielle Kunde soll das Gebiet des Bebauungsplanes über eine Zufahrt erreichen, das Parkplatzangebot ist so angeordnet, dass fußläufig alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Betriebe erreicht werden können. Der „Zentrumscharakter“ wird dabei durch die Absicht unterstrichen, dass - Blatt 35/36 der Begründung – im vorgesehenen SO „Handel 4“ auf immerhin 200 qm Verkaufsfläche ein „Nonfood-Sortiment“ angeboten werden soll, das vor allem durch das Angebot von Aktionsware geprägt ist. Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf weist daraufhin, dass dieses Sortiment „intensiv beworben“ wird. Bedenkt man, dass es sich - um ein Beispiel zu nennen - um Elektronikwaren wie Computer oder Laptops handeln kann, liegt auf der Hand, dass damit durchaus ein attraktives „Ankerangebot“ bereitgehalten wird, dass seinerseits Anziehungskraft entfaltet:

Wer durch den preisgünstigen Erwerb des Laptops angezogen wird, erledigt bei dieser Gelegenheit vielleicht den Lebensmitteleinkauf gleich mit. Da kann in diesem Zusammenhang nicht auf den eingeschränkten Flächenumfang von 200 qm Verkaufsfläche hingewiesen werden. Je kleiner ein Ort ist, desto niedriger ist die Schwelle zur Annahme der Agglomeration (in diesem Sinne OVG Saarlouis, BeckRS 2009, 31462).

3. Grundsätzlich erscheint es zweifelhaft, ob es ein Planerfordernis mit einem B-Plan gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Märkte gibt und damit über den bauordnungsrechtlichen Bestandschutz hinaus die bestehenden Märkte im Rahmen des Planverfahrens sicherungsfähig im Hinblick auf § 1 Abs. 4 BauGB [Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung] sind.

4. Der vorgelegte Entwurf soll die Errichtung von 2400 m² zusätzlicher Verkaufsfläche planungsrechtlich sichern. Der Ortsteil Finowfurt verfügt bereits über 4,62 m² Verkaufsfläche pro Einwohner gegenüber 1,55 m² Verkaufsfläche pro Einwohner in der Stadt Eberswalde.

Ordnet sich der Wert von Eberswalde gerade vor dem Hintergrund eines Mittelzentrums in den bundesdeutschen Durchschnitt von 1,44 m² Verkaufsfläche pro Einwohner ein, zeigt der Wert von 4,62 m² Verkaufsfläche pro Einwohner die weit überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung des Ortsteils Finowfurt. Daran wird die Schieflage des Einzelhandels zwischen dem nicht zentralen Ort Gemeinde Schorfheide und dem zentralen Ort Eberswalde deutlich. Das Fachmarktzentrum Finowfurt stellt bereits im Bestand die größte Handelsagglomeration im Mittelbereich von Eberswalde dar und hat damit entscheidenden Einfluss auf die Einzelhandelsstruktur in der Stadt Eberswalde. Durch die Nähe zum Mittelzentrum Eberswalde wird Kaufkraft vorwiegend aus diesem Bereich gebunden. Es bleibt also festzustellen, dass eine Erweiterung des Einkaufszentrums FMZ Finowfurt immer noch nicht raumverträglich ist und in seiner Gesamtheit negative Wirkungen auf die zentralörtlichen Funktionen, insbesondere Versorgungsfunktion, des Mittelzentrums Eberswalde hat. Die ohnehin schon vorhandene Magnetwirkung des FMZ kann sich umso mehr einstellen, je vielfältiger und attraktiver die Waren angeboten werden.

5. Die Bedenken der Stadt Eberswalde sind auch vor dem Hintergrund ernst zu nehmen, dass der Online Handel dem stationären Einzelhandel immer größere Marktanteile entzieht und somit die die wohnortnahe Versorgung der Ortsteile sowie die Versorgung der Region mit gehobenen Sortimenten gefährdet. Es wäre hier unverantwortlich gegenüber den Einzelhändlern und den Bürgern der Stadt Eberswalde, wenn die Stadtverwaltung und Stadtpolitik Eberswaldes um des lieben Friedens Willen eine Laisser-faire-Haltung beziehen würde.

6. Nicht hilfreich für ein gutes nachbarschaftliches Klima und für eine konstruktive interkommunale Abstimmung ist die Art und Weise, wie die Stellungnahme der Stadt Eberswalde zum Vorentwurf des BPL von der Gemeindeverwaltung sinnentstellend abgewogen und so den Gemeindevertretern zur Beschlussfassung vorgelegt wurde. Dazu kommen noch die nicht adäquate Wiedergabe des Einzelhandels-Zentrenkonzepts 2010 (=EZK 2010) und des strategischen B-Plans Nr. I in der Begründung des BPL 101. Es wird suggeriert, dass das Eberswalder Konzept eine Perlenkette an Einkaufszentren mit organischer Fortführung dieser Perlenkette bis zum FMZ vorsehen würde. Im Gegenteil definiert das EZK 2010 ein klares Hauptzentrum Innenstadt Eberswalde und das Nebenzentrum Finow sowie die weiteren zentrale Versorgungsbereiche für eine wohnortnahe Versorgung. Das EZK 2010 führt das FMZ beispielhaft für einen nicht integrierten Standort, ohne Bezug zur Kundschaft, örtlich störend wirkend und insgesamt mit negativem Einfluss auf die städtebauliche Ordnung aus und verweist auf den Konkurrenzstandort FMZ.

7. Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung wurde der Stadt Eberswalde von der Gemeinde Schorfheide ein gutachterlicher Entwurf zur Verträglichkeit der Erweiterung des FMZ zur Kenntnis gegeben.

Eine Prüfung des Gutachtens ergab erhebliche methodische Mängel mit der Folge eines grundsätzlichen Überarbeitungsbedarfs. Dies wurde der Gemeinde Schorfheide erstmalig mit Schreiben vom 28.05.2015 und wiederholt mit Schreiben vom 19.05.2016 mitgeteilt. Den vorliegenden Entwurfsunterlagen liegt das bereits bekannte Gutachten der Consilium – Gesellschaft für Planungs- und Entwicklungsmanagement mbH vom 19.März 2015 bei. Lediglich der TEIL E „Zusammenfassung“ wurde ergänzt. Eine Überarbeitung, wie gefordert, fand nicht statt. Das Gutachten geht weiterhin von einer Erweiterung des FMZ um 4800 m² Verkaufsfläche aus, weist gravierende methodische Mängel auf und konsistent zieht sich durch das Gutachten der Versuch, vermeintliche Kaufkraftabflüsse der Gemeinde Schorfheide zu binden und rechnerische Umverteilungseffekte zu Lasten der Stadt Eberswalde möglichst gering auszuweisen. Bei der regionalen Wirkung der Planvorhaben finden sich Widersprüche innerhalb des Gutachtens.

Detailliert haben wir uns dazu in unserem Schreiben vom 28.05.2015 (siehe Anlage 2) geäußert. Es gibt also bis heute keinen gutachterlichen Nachweis der Verträglichkeit der geplanten Erweiterung des FMZ.

8. Bei der Auseinandersetzung um das FMZ Finowfurt sind der Stadt Eberswalde die geringen Spielräume der kommunalpolitischen Akteure der Nachbargemeinde gegenüber dem großen Handelskonzern Metro durchaus bewusst. Das in der Öffentlichkeit gerne benutzte Bild von David (= Gemeinde Schorfheide) und Goliath (= Eberswalde) ist völlig unzutreffend. Der wirkliche Goliath ist der Metrokonzern mit seinen unternehmerischen Entscheidungen.
9. Im Sinne der Aufrechterhaltung einer guten Nachbarschaft und Zusammenarbeit hat die Stadt Eberswalde trotz der schlechten Erfahrungen mit dem RO-

Vertrag aus dem Jahr 2002 der Gemeinde Schorfheide mit Schreiben vom 16.02.2017 einen Weg aufgezeigt, ohne juristische Klärung die Streitigkeiten um das FMZ zu beenden. Der Vorschlag sieht vor, dass die Stadt Eberswalde einem nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb (z. B. Aldi) mit einem Kernsortiment an Nahrungs- und Genussmittel zustimmen würde, wenn folgende planerische Maßgaben Berücksichtigung finden:

- a. keine Zulässigkeit der Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe
- b. keine Zulässigkeit von Neuansiedlungen von klein- oder großflächigen Einzelhandelsbetrieben, mit Ausnahme eines Einzelhandelsbetriebes mit einem Kernsortiment der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und einer Gesamtverkaufsfläche < 800 m²
- c. Für den unter b) genannten Einzelhandelsbetrieb wird im Bebauungsplan Nr. 101 eine überbaubare Grundstücksfläche in einer maximalen Flächengröße von 1250 m² solitär festgesetzt.
- d. In der Begründung zum Bebauungsplan ist bezogen auf die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche für den unter b) aufgeführten Einzelhandelsbetrieb textlich auszuführen, dass die festgesetzte maximal überbaubare Grundstücksfläche von 1250 m² einen Grundzug der Planung darstellt. Die Festsetzung ist entsprechend städtebaulich zu begründen.

10. Bezogen auf den jetzt vorliegenden B-Plan-Entwurf ist festzustellen, dass Punkt a. weitgehend erfüllt wurde, die Punkte b., c. und d. dagegen nicht. Im Übrigen sind die Verkaufsflächenangaben zu den Bestandsbetrieben unvollständig und widersprüchlich. Auf der Planzeichnung werden bspw. im SO Handel 5 Verkaufsflächenobergrenzen für zentrenrelevante Warengruppen festgesetzt. Jedoch fehlen in den Unterlagen die Verkaufsflächenbestandsangaben bezogen auf die einzelnen zentrenrelevanten Warengruppen.

Eine Vergleichbarkeit ist nicht gegeben und eine Bewertung ist unsererseits nicht möglich.

Die Verkaufsflächenbestandsangaben zwischen Plan und Begründung sind widersprüchlich und irritierend. Die auf der Planzeichnung als maximal zulässig bestimmten Verkaufsflächen haben sich gegenüber dem Vorentwurf aus 2013 um mehrere 100 m² erhöht. Dafür gibt die Bebauungsplanbegründung keine Erklärung. In der Begründung selber sind die Verkaufsflächenangaben aus 2013 enthalten.

Die überdimensionierten überbaubaren Grundstücksflächen im SO Handel 3 und 4 sind objektiv nicht nachvollziehbar.

Statistische Erhebungen haben gezeigt, dass die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben im Durchschnitt tatsächlich nur um ca. 20-25 % unter der Geschossfläche liegt.

Für einen nicht großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit maximal 1200 m² Geschossfläche bedeutet das, dass 240 m² - 300 m² als Lagerflächen, Nebenflächen, Sozialräume genutzt werden. Addiert man die maximal zulässige Verkaufsfläche von 800 m² hinzu, werden für einen nicht großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb maximal 1100 m² Geschossfläche benötigt.

Die von der Stadt im Schreiben vom 16.02.2017 formulierte maximal zulässige überbaubare Grundstücksfläche von 1250 m² lässt nachweislich die nötige Flexibilität für eine Baukörpergestaltung zu.

Die im Entwurf für das SO Handel 4 bestimmte 2400 m² überbaubare Grundstücksfläche hingegen bereitet lediglich eine später beabsichtigte Erweiterung des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes im Zuge einer Befreiung von der planungsrechtlichen Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche vor.

Abschließend bitte ich Sie eindringlich, dass Sie unser Angebot noch einmal gründlich prüfen, einen kooperativen Weg mit der Stadt Eberswalde zu gehen. Die Vorteile für unsere beiden Kommunen und die Region sind:

- Inhaltlich abgestimmter B-Plan zum FMZ
- Zusätzliche Ansiedlungsmöglichkeit eines nicht großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes
- Deutliche Verbesserung unseres nachbarschaftlichen Klimas für die gemeinsame Bewältigung der zukünftigen Herausforderungen unserer Region.

Mit freundlichen Grüßen

Friedhelm Boginski

Bürgermeister

Anlagen

- 1) Stellungnahme der Stadt zum Vorentwurf vom 20.06.2013
- 2) Schreiben der Stadt vom 28.5.2015

Verteiler: TK, III, leu, wo, po