

Anlage zur Beschlussvorlage  
**Stellungnahme zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)**  
zur StVV-Sitzung am 26.04.2018

Entwurf, Stand 27.03.2018/wo  
Seite 1 von 9

Stadt Eberswalde | Stadtentwicklungsamt | Postfach 10 06 50 | 16202 Eberswalde

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

Datum XX.XX.XXXX  
Ihr Zeichen XX  
Unser Zeichen 61.LEP-HR/wo

Betrifft **2. Entwurf des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Stand 19.12.2017 hier: Stellungnahme der Stadt Eberswalde**

Sehr geehrter Herr Drews,

zunächst vielen Dank für die erneute Beteiligung am LEP HR. Grundsätzlich begrüßt die Stadt Eberswalde die Aufstellung des LEP HR und unterstützt damit ausdrücklich die Notwendigkeit einer landesplanerischen Steuerung der Landesentwicklung im Land Brandenburg.

Als positiv ist zu bewerten, dass die Diskussion um die Städte in der 2. Reihe in das Kapitel II „Rahmenbedingungen“ des LEP HR eingeflossen sind und sich dort im räumlichen Leitbild („Grundfolie“) der Raumordnung von Brandenburg wiederfinden.

Darüber hinaus muss ich aber leider feststellen, dass die Anregungen der Stadt Eberswalde vom 15.12.2016 zum 1. Entwurf des LEP HR weitgehend nicht berücksichtigt worden sind. Dies betrifft vor allem die immer noch fehlende Differenzierung der Strukturräume Berliner Umland und weiterer Metropolenraum, die Verbesserung der SPNV Anbindung an den Berliner HBF im 30 Minutentakt. Es ist auch schade, dass es keinen Bericht zur Beteiligung am 1. Entwurf des LEP HR gibt, dem man entnehmen könnte, warum Anregungen berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt worden sind. Daher bezieht sich die Stellungnahme der Stadt Eberswalde auf das gesamte thematische Spektrum des 2. Entwurfs.

Darüberhinaus gibt die Stadt Eberswalde zu bedenken, dass es für den Nordraum des Landes Brandenburg keine den anderen Räumen entsprechende adäquate

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“

Raumstruktur gibt. Dies wird besonders im Fehlen von Oberzentren als landespolitische Entwicklungsschwerpunkte im Nordraum deutlich.

## 1. Zu Z.3.5:Oberzentren

**Die Stadt Eberswalde regt an, dass Eberswalde im LEP HR als Oberzentrum für den Nordostraum des Landes Brandenburgs festgelegt wird.**

Begründung:

Betrachtet man die Gesamtstruktur der zentralen Orte in Berlin-Brandenburg, dann fällt auf, dass es neben der Metropole Berlin für den Gesamttraum (Hauptstadtregion) in der West-/Ostachse die 3 Oberzentren Brandenburg an der Havel, Potsdam und Frankfurt (Oder) sowie im Südraum das Oberzentrum Cottbus gibt.

Gemäß dem 2. Entwurf des LEP HR erfüllen Oberzentren hochwertige Funktionen mit überregionaler Bedeutung, die sich in Einrichtungen und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfes wie z. B. Hochschulen, spezialisierten Einrichtungen der Gesundheitsversorgung, Theater/Opernhäuser mit festem Ensemble, Sportstadien und einem vielfältigem Einzelhandelsangebot sowie Spezialgeschäften ausprägen. Oberzentren übernehmen hochwertige Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen. Gemäß LEP HR gibt es für die Oberzentren einen Entwicklungsauftrag. Durch einen weiteren Ausbau der Infrastruktur, offensive Standortvermarktung, Imagekampagnen, Schaffung spezialisierter kultureller, sozialer und Sportangebote sollen die Oberzentren neben der Metropole Berlin in ihren Funktionen gestärkt werden. Die Oberzentren sind also die landespolitischen prioritären Orte. Sie stärken die im LEP HR aufgeführten Entwicklungsachsen Richtung Westen, Osten und Süden.

All dies gilt für die Nordhälfte des Landes Brandenburg laut des Entwurfs für den LEP HR nicht; hier gibt es eine andere Arbeitsteilung zwischen Metropole Berlin und dem Nordraum. Die Metropole übernimmt hier auch die Versorgungsfunktion als Oberzentrum, den zentralen Orten verbleibt als Mittelzentren die Versorgung ihres jeweiligen Umlandbereiches. Angesichts der Potenziale (Lage zwischen den Metropolen Stettin und Berlin) als auch der Probleme wie Strukturschwäche im ländlichen Raum verdient der Norden des Landes Brandenburg über die Metropole Berlin hinaus landespolitische Entwicklungsimpulse. Auf der Ebene der Raumordnung und Landesplanung wäre die Festlegung von Oberzentren für den Nordraum eine adäquate Maßnahme.

Wir geben zu bedenken, dass die Nichtfestlegung von Oberzentren im Nordraum, im Weiteren wird auf den Eberswalde betreffenden Nordostraum eingegangen, zu einer unausgewogenen Raumstruktur im Land Brandenburg führt. Es geht hier also um eine mehrschichtige strukturpolitische Aufgabe, nämlich die Stabilisierung des ländlichen Raums (Barnim und Uckermark) insgesamt, die Belebung und Förderung der Entwicklungsachse Berlin/Stettin nicht nur als Transitraum zwischen zwei Metropolen sondern auch mit einem Oberzentrum als Baustein der Landesentwicklung auf dieser Achse.

Die Stadt Eberswalde steht für eine Funktionszuweisung als Oberzentrum zur Verfügung. Die Stadt Eberswalde hat schon jetzt eine ausreichende kritische Masse an Funktionsstärke für ein Oberzentrum. Die Stadt Eberswalde verfügt über eine Ausstattung an zentralen Funktionen, die weit über die Regelausstattung eines Mittelzentrums hinausgeht. Eberswalde ist Standort einer Vielzahl von Behörden (Bundes- und Landesbehörden), der Hochschule für Nachhaltige Entwicklung „HNE Eberswalde“, besitzt zwei große Krankenhäuser und ist gleichzeitig der Sitz des Klinikverbunds GLG, der die allgemeinmedizinische und fachmedizinische Betreuung der Menschen im Barnim und der Uckermark abdeckt.

Eberswalde ist straßen- und bahnseitig gut in den Nordostraum zwischen Stettin und Berlin eingebunden. Mit der Bahn sind die benachbarten Mittelzentren (Angermünde, Bad Freienwalde, Bernau) in max. 20 Minuten, die Mittelzentren Schwedt und Prenzlau in 45 bis 50 Minuten erreichbar. Entwicklungsbedarf besteht bei der Wiederherstellung zumutbarer Fahrzeiten nach Templin sowie bei der Qualifizierung der Strecke Berlin-Stettin (vgl. auch Anregungen zu Z.7.1(2) und Z.7.2). Die sehr gute Bahnanbindung mit 30 bis 35 Minuten an Berlin ermöglicht der Stadt Eberswalde auch metropolitanes Wachstum in die Stadtentwicklung zu integrieren bzw. davon zu profitieren.

Die skizzierte Ausstattung an zentralen Funktionen, die Erreichbarkeit sowie das Gewicht als Wirtschaftsstandort spiegeln sich auch in der Analyse der Funktionsstärke von Gemeinden im LEP HR wieder. Eberswalde belegt mit 31,2 von 36 Punkten den 5. Platz bei den funktionsstärksten Gemeinden, nur 0,1 Punkte hinter dem Oberzentrum Brandenburg an der Havel. Berücksichtigt man aktuellere Zahlen zur Einzelhandelszentralität (BBE 2017), nach denen die Zentralität bei 101,1 liegt, würde Eberswalde schon den 4. Platz belegen. Eine Besonderheit der Stadtregion Eberswalde/Finowtal ist, dass durch die unterbliebene kommunale Gebietsreform die administrativen Grenzen die tatsächliche Stadtregion mit rund 50.000 Einwohnern nicht abbildet. Mit der tatsächlichen Einwohnerzahl würde Eberswalde einen sicheren 4. Platz einnehmen. Oberzentren mit 50.000 Einwohnern oder sogar deutlich weniger (bis rd. 25.000 EW) gibt es beispielsweise in Bayern, wo ein großer Teil des ländlichen Raums von Mittelstädten ohne Großstädte geprägt ist und dementsprechend auch ein Teil dieser Mittelstädte die Oberzentren darstellt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Stadt Eberswalde die wesentlichen Kriterien für ein Oberzentrum wie Ausstattungsmerkmale, Einwohnerwerte, Lage im Raum und in der Raumstruktur und Erreichbarkeit schon jetzt erfüllt und in allen genannten Bereichen auch entwicklungsfähig ist. Mit einem Oberzentrum Eberswalde wird ein Impuls gesetzt, dass der Nordosten Brandenburgs nicht nur als Ergänzungsgebiet der Metropole Berlin nicht abgehängt sondern auch als eigenständiger Entwicklungsraum zwischen Berlin und Stettin mit spezifischen Potenzialen gesehen wird.

## 2. 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 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 Eberswalde schon jetzt Teilhabe sowie einen nicht unbedeutenden Stellenwert an der Metropolitanregion 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 OZ**
- **Darstellung der geeigneten OZ/MZ in Abbildung 4 der Begründung zu Z.1.1**

### 3. Siedlungsentwicklung

Durch seine 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 Wohnsiedlungsflächenentwicklung“ mit Darstellung als Gestaltungsraum Siedlung mit einem Radius von 3km um den HBF Eberswalde**
- **[Ergänzung G.5.8] ... sollen wachstumsbedingte Bedarfe an Wohnsiedlungs- und gewerblichen Flächen als Entlastungsstandorte für die Metropole Berlin besondere Berücksichtigung finden.**

Aus Sicht der Stadt Eberswalde ist die weitgehende Befreiung großer Teile des Berliner Umlands

- vom Anschluss neuer Siedlungsflächen (inkl. Umwandlung von Wochenendhaus- und Feriengebieten in Wohnsiedlungsflächen) an bestehende Siedlungsgebiete
  - von der Vermeidung der Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen
- nicht zielführend und entspricht keineswegs einer nachhaltigen Bodennutzung. Gerade in Gebieten mit sehr hohem Siedlungsdruck ist es umso mehr wichtig, Vorkehrungen vor einer unregelmäßigen Zersiedlung zu treffen. Der Satz 2 sollte komplett gestrichen werden. Die Regel sollte sein, dass auch im Gestaltungsraum Siedlung neue Siedlungsflächen an bestehende anschließen müssen und die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen zu vermeiden ist. Für Ausnahmen von dieser Regel wäre das Instrument des Planabweichungsverfahrens einer generellen Befreiung vorzuziehen.

**Die Stadt regt hierzu an:**

- **Streichung von Satz 2 des Ziels 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung: „Die Festlegungen Z.5.2, Z.5.3 und Z.5.4 gelten innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung nicht.“**

## 4. Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung

Das Ziel Z 7.2 stellt mit seiner Formulierung eher einen allgemeinen Grundsatz dar. Für eine harmonische und gegenseitig gewinnbringende und nachhaltige 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.

Im LEP (HR) ist im Hinblick auf eine nachhaltige, bedarfsgerechte Mobilität, verstärkt der Fokus auf die „Anker der Region“ im weiteren Metropolraum, die sogenannten Städte des 2. Rings zu legen. In diesem Zusammenhang ist der Ansatz der RIN (Richtlinie für integrierte Netzgestaltung, vorzugsweise Straßenverkehr) für den SPNV zu überdenken. Der Fokus muss viel mehr auf wichtigen SPNV – (Entwicklungs-)Achsen liegen und diese müssen gestärkt werden. Dabei ist eine Angebotserweiterung und Anpassung, wie der „reine“ 30-Minutentakt vom Mittel-/Oberzentrum zur Metropole zwingend umzusetzen. Für Eberswalde bedeutet dies einen echten 30-Minutentakt mit dem RE 3 sowie Erhalt und Entwicklung der Regionalbahn 24 (RB 24) mit der Option der Direktanbindung an den BER. Nur dann können die Städte des 2. Ringes die gewünschte und auch notwendige Entlastungsfunktion für die Metropole Berlin wahrnehmen.

### **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 dem SPNV 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. Der 30 Minuten-Takt sollte auch für das nächstgelegene Mittelzentrum Angermünde gelten.**
- **Die RB 24 mit der Option auf eine zukünftige Direktverbindung an den BER ist zu erhalten und zu entwickeln.**
- **Der in voller Länge zweigleisige und elektrifizierte Ausbau der Bahnstrecke Berlin/Stettin ist als Ziel aufzunehmen.**

## 5. 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. Die Definition der

BauNVO ist logisch und eindeutig. Es leuchtet daher nicht ein, warum im LEP HR ein neuer Begriff, nämlich Einzelhandelseinrichtung eingeführt wird.

**Die Stadt Eberswalde regt hierzu an:**

- **Für die Grundsätze und Ziele 2.6 bis 2.14 gilt, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO definiert werden.**
- **Diese Definition sollte für zentrale wie nicht-zentrale Orte gelten.**
- **Die Begrifflichkeiten des LEP HR sind mit den Begrifflichkeiten der BauNVO zu harmonisieren, indem die dortigen Begriffe Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (oder zusammengefasst als großflächige Einzelhandels-/Handelsbetriebe) auch im LEP HR benutzt 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 Versorgungsempässe 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 Nahversorgungsempässe 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 1.500 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 Einzelhandelsbetriebe** analog Z 2.10 [gleiche Regel wie bei zentralen Orten]

Grundsätzlich wird begrüßt, dass sich der LEP HR auch mit der Steuerung von Agglomerationen im Einzelhandel befasst und dazu das Ziel Z.2.14 aufstellt. Für die Stadt Eberswalde ist aber nicht ersichtlich, warum nur Agglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten raumbedeutsam sein sollen.

Agglomerationen kommen wie in der Begründung aufgeführt in vielfältiger Form an verschiedenen Standorten vor. Neben erwünschten Agglomerationen in zentralen Versorgungsbereichen wie Innenstädte, Dorfzentren oder Wohngebietszentren (zur Nahversorgung) kommen diese sowohl als eigenständige Raumeinheit als auch als ergänzende Raumeinheit zu schon jetzt nicht integrierten großflächigen Einzelhandelsbetrieben hinzu. Die Aufwertung dieser nicht integrierten Standorte durch Agglomerationen mit zentrenrelevanten aber auch nicht zentrenrelevanten Sortimenten kann zu Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche der zentralen Orte noch deutlich erhöhen.

**Die Stadt Eberswalde regt hierzu an:**

- **Beim Ziel Z.2.14 ist die Beschränkung auf zentrenrelevante Sortimente zu streichen.**

**Grundsätzlich empfiehlt die Stadt Eberswalde,**

- **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 mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten verhindert werden? Falls nicht, würde für diesen Fall die Agglomerationsklausel greifen?**

## 6. Freiraumverbund

Für die Stadt Eberswalde ist die Darstellung des Freiraumverbundes südlich von Eberswalde nicht nachvollziehbar. Die Stadt Eberswalde bekennt sich zum Naturpark Barnim; insbesondere das Landschaftsschutzgebiet Barnimer Heide stellt einen sehr großen nahezu unbesiedelten und wenig zerschnittenen Landschaftsraum dar, der sich hervorragend für den Freiraumverbund eignet.

### **Die Stadt Eberswalde regt an:**

- **Vollständige Aufnahme des LSG Barnimer Heide in Freiraumverbund**

Mit freundlichen Grüßen

Friedhelm Boginski  
Bürgermeister