

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

Alt: Flurstücke 2043 (teilweise), 2044 und 190/2, Flur 2, Gemarkung Eberswalde

Neu: Flurstück 2250, Flur2, Gemarkung Eberswalde

VORHABENTRÄGER: VSP GRUNDBESITZ 4 GMBH, HANS-BÖCKLER-WEG 31, 31141 HILDESHEIM
PLANUNG: ERHARD SOYK, DIPL. ING. ARCHITEKT, ALLEE 9, 32756 DETMOLD

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. ÄNDERUNG VOM 10.08.2016

VORBEMERKUNG

Die Stadt Eberswalde weist im Stadtteil Westend ein Defizit im Bereich der Nahversorgung auf. Das Grundstück der ehemaligen Märkischen Elektrizitätswerke (MEW) an der Heegermühler Straße in Eberswalde liegt seit einigen Jahren brach. Außer einigen Nebengebäuden befand sich das frühere Verwaltungsgebäude als markantes Bauwerk auf dem Grundstück. Das Gebäude stand unter Denkmalschutz. Für den Abriss lag eine denkmalrechtliche Erlaubnis vor. Im Jahr 2015 wurden die Abrissarbeiten auf dem Grundstück durchgeführt. Das Grundstück wurde 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. Zur Schaffung des Planungsrechts wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 406 „Westend Center“ von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

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“ Handels- und Dienstleistungsgebäude sowie 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 Lotto / Zeitschriftenshop
ca. 1.792 m² Gesamtverkaufsfläche, ca. 2.556 m² Gesamtnutzfläche

Schuhshop ca. 350 m² Verkaufsfläche, ca. 390 m² Gesamtnutzfläche

Drogerie-Fachmarkt ca. 660 m² Verkaufsfläche, ca. 800 m² Gesamtnutzfläche

Handels- und Dienstleistungsgebäude mit ca. 337 m² Nutzfläche für Gastronomie, Dienstleistungsbetriebe und Einzelhandel im Erdgeschoss, Temporäre Pflege im 1. Obergeschoss mit ca. 328 m² Nutzfläche sowie Verwaltung Häusliche Pflege im 2. Obergeschoss mit ca. 251 m² Nutzfläche. Die rechnerische Verkaufsfläche im Handels- und Dienstleistungsgebäude umfasst ca. 320 m².

HANDELS-/ GEWERBEFLÄCHEN INSGESAMT:

ca. 3.122 m² Verkaufsfläche, ca. 4.662 m² 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".

- HANDELS- UND DIENSTLEISTUNGSGEBÄUDE , FACHMÄRKTE

Die Formen und Materialsprache der übrigen Gebäude beziehen 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 Handels- und Dienstleistungsgebäude 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 9,50 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. 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 127 Stellplätze. Entsprechend dem Anteil der Verkaufsflächen werden den einzelnen Nutzungseinheiten folgende Stellplatzzahlen zugeordnet:

1. SB-Verbrauchermarkt	1.792 m ² VK	74 Stellplätze
2. Drogerie-Fachmarkt	660 m ² VK	28 Stellplätze
3. Schuh-Shop	350 m ² VK	15 Stellplätze
4. Handels- und Dienstleistungsgebäude	320 m ² VK	10 Stellplätze

FAHRRADABSTELLPLÄTZE

Geplant sind 28 Fahrradabstellplätze. Entsprechend dem Anteil der Verkaufsflächen werden den einzelnen Nutzungseinheiten folgende Stellplatzzahlen zugeordnet:

1. SB-Verbrauchermarkt	1.792 m ² VK	17 Fahrradabstellplätze
2. Drogerie-Fachmarkt	660 m ² VK	3 Fahrradabstellplätze
3. Schuh-Shop	350 m ² VK	2 Fahrradabstellplätze
4. Handels- und Dienstleistungsgebäude	320 m ² VK	6 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 soll 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

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.

Mittlere Parkplätze mit Regenrigole bzw. Pflanzflächen

22 Laubbäume der Sorten Tilia cordata Rancho (Winterlinde Rancho) und Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Baumhasel (Corylus colurna), Säulenahorn (Acer platanoides "Columnare") 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.

Große Baumgruppe östlich des SB-Verbrauchermarktes (48 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.

INGRIFFS- / AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Im Umweltbericht der Fa. UWEG mbH Eberswalde wurde 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. Der Eingriff kann im Vorhaben nicht vollständig kompensiert werden. Deshalb wurden außerhalb des Vorhabengebietes Ersatzmassnahmen und Entsiegelungsmassnahmen notwendig. Der mit der Stadt geschlossene Durchführungsvertrag enthält konkrete Regelungen hierzu.

ARTENSCHUTZ

Im Vorhabengebiet wurde ein relativ bedeutsames Zwischenquartier für Fledermäuse festgestellt. Als Ersatzfledermausquartier ertüchtigte der Vorhabenträger einen alten Heizungskeller westlich des Gleises und verpflichtet sich, ihn dauerhaft zu erhalten.

SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

Die an das Handelsgrundstück angrenzende bestehende und geplante Wohnnutzung soll durch die aus der künftigen Nutzung entstehende 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. Die westliche Lärmschutzwand wird mit einer Rankbepflanzung begrünt. Genaue Regelungen enthält der Durchführungsvertrag.

ALTLASTEN

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 m³/h. Unterstellt man die Mindestdurchflussmenge von 54 m³/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. Mulden-Rigole an der östlichen Grundstücksseite hinter dem SB-Verbrauchermarkt

Die Größen der zu entwässernden Flächen verhalten sich wie folgt:

1.	Dachfläche SB-Verbrauchermarkt	2.791 m ²
2.	Dachfläche Fachmärkte	1.339 m ²
3.	Dachfläche Sanitätsgebäude	465 m ²
4.	Parkplätze und Zufahrten	4413 m ²
5.	Flächen der Bürgersteige	577 m ²
6.	Fledermauskeller	29 m ²
7.	Grünfläche	2.549 m ²

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

Im Durchführungsvertrag werden alle Maßnahmen des VHT detailliert geregelt.

Aufgestellt 12. August 2015
1. Änderung vom 10.08.2016

Erhard Soyk
Architekt