

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/491/2011**

Datum: 13.01.2011

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
61 - Stadtentwicklungsamt

**Betrifft: Bebauungsplan Nr. 140 "Brauerei"
Einleitung eines Aufstellungsverfahrens**

Beratungsfolge:

Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	08.02.2011	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	24.02.2011	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 „Brauerei“ wird gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Eisenbahnstraße und das Gebäude der Bierakademie im Norden, die Wilhelmstraße im Osten, die Friedrich-Engels-Straße im Süden und die August-Bebel-Straße im Westen.

Zum Geltungsbereich gehören Teilflächen des Flurstücks 1006, Flur 1, Gemarkung Eberswalde.

Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes absichern. Zur Sicherung des inner-städtischen Nahversorgungsangebotes ist beabsichtigt, das Entwicklungspotential der ehemaligen Brauerei hinsichtlich der besonderen Art der baulichen Nutzung als *Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel* fest zu setzen. Entsprechend der Fortschreibung des Einzelhandels-Zentrenkonzeptes werden nur die nahversorgungsrelevanten Sortimente aus der Eberswalder Sortimentsliste allgemein zulässig sein. Ausnahmen zu Randsortimenten sind im Verfahren zu prüfen.

Die Brauerei Eberswalde (früher: Jagdschlößchen-Brauerei, 1863 gegründet) stellte 1993 ihre Produktion ein. Seither ist das Gelände ohne Nachnutzung und dem Verfall Preis gegeben und stellt einen gravierenden städtebaulichen Missstand im Stadtbild dar, da der Grundstückseigentümer in der Vergangenheit nur ungenügend seinen Eigentümer- und Verkehrssicherungspflichten nachgekommen ist und Investitionen ausblieben. Das Grundstück der ehemaligen Brauerei stellt ein Gefahrenpotential für die Schüler der Goethe-Oberschule und Passanten dar.

Lediglich das Gebäude der „Bierakademie“ ist verpachtet und verzeichnet als Traditionsgasthaus eine rege Nachfrage.

Das ursprüngliche Sudhaus einschließlich Darre, Kesselhaus mit Schornstein, Maschinenhaus und Gewölbekeller stehen unter Denkmalschutz ebenso die Bierakademie.

Seit ca. einem Jahr beschäftigt sich die Firma REWE damit, das Gelände der Brauerei zu entwickeln und für eine qualitativ hochwertige Einzelhandelseinrichtung zu nutzen. Zurzeit wird das Bebauungskonzept der REWE mit der Denkmalbehörde abgestimmt unter der Maßgabe, denkmalgeschützte Bausubstanz zu erhalten und in den Verbrauchermarkt zu integrieren, siehe Anlage 2.

Um das Vorhaben der REWE planungsrechtlich zu sichern, bedarf es einer Bebauungsplanung. Der geplante Verbrauchermarkt soll über ca. 1500 m² Verkaufsfläche verfügen. Damit zählt er zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die regelmäßig nur in Kerngebieten oder Sondergebieten zulässig sind. Die Plangebietsgröße beträgt 5963 m².

Parallel zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren ist in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes die bisherige gemischte Baufläche in eine Sonderbaufläche zu ändern.

Ebenso müssen die Aussagen im Rahmenplan Sanierungsgebiet Stadtzentrum Eberswalde angepasst werden, denn die als Sanierungsziel definierte Blockrandbebauung ist mit dem Entwicklungskonzept der REWE nicht vollständig erreichbar. Ein Verzicht auf die Blockrandschließung ist städtebaulich vertretbar, weil zum einen sich die zukünftige Entwicklung der Fläche vorrangig auf den Ausgleich bestehender Funktionsdefizite konzentrieren muss. Das bisher immer vorrangig angeführte Ziel der Blockrandschließung tritt damit in den Hintergrund.

Zum anderen werden mit einer Bebauung oder baulichen Anlage, die nicht vor die „Bierakademie“ hervortritt, die Einzeldenkmale gestärkt und die städtebauliche Qualität des Straßenraumes erhöht werden.

Die dennoch wünschenswerte Raumwirkung des Quartiers kann durch Einfriedungen erreicht werden.

Mit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 140 „Brauerei“ fallen die beplanten Flächen aus dem Anwendungsbereich des

Bebauungsplanes Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“, da dieser seinen Anwendungsbereich auf unbeplante Flächen, die der Prüfnorm des § 34 BauGB unterliegen, beschränkt.

Des Weiteren hat die Verwaltung geprüft, ob ein Verfahren nach § 13 a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden kann. Das Vorhaben (großflächiger Einzelhandel) erreicht die Prüfwerte gemäß Anlage 1, Pkt. 18.8 i. V. m. Pkt. 18.6.2 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung). Demnach ist eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Wenn dem Ergebnis der Vorprüfung nach erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind, bedarf es der Umweltprüfung und ein Verfahren nach § 13 a BauGB scheidet aus. Bereits jetzt ist bekannt, dass sich innerhalb des Plangebietes eines der bedeutendsten Fledermaus-Winterquartiere im Land Brandenburg befindet und schon deshalb eine Umweltprüfungspflicht begründet sein könnte.

Aus diesem Grund wird das klassische Bebauungsplanverfahren nach § 2 BauGB mit der Durchführung einer Umweltprüfung eingeleitet. Der Mehraufwand ist nur unwesentlich höher und man liegt auf der rechtlich sicheren Seite.

Die „Bierakademie“ mit ihren Flächen wurde bewusst aus dem Geltungsbereich ausgeschlossen, da ein großes städtisches Interesse darin besteht, dass dieses Restaurant zukünftig weiter als solches betrieben wird. Die geplante Ausweisung eines Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ würde zukünftige genehmigungspflichtige Baumaßnahmen des Restaurantbetriebes nicht zulassen. Durch die Nichteinbeziehung in den Geltungsbereich kommt weiterhin die Prüfnorm des § 34 BauGB und die Regelungen des strategischen Bebauungsplanes zur Anwendung.

Die Kosten der Bauleitplanung trägt der Investor.