

## STADT EBERSWALDE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 140 "BRAUEREI"

Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

### PLANUNGSANLASS

Das Grundstück und die Gebäude der ehemaligen Brauerei Eberswalde markieren ein städtebaulich bedeutsames Quartier der Stadt Eberswalde. Der Bereich ist gestalterisch und bauhistorisch prägend für die Entwicklung der westlichen Innenstadt. Seit Grundsteinlegung im Jahre 1863 wurde der Gebäudekomplex kontinuierlich erweitert und umgestaltet und so den jeweiligen produktionstechnischen Anforderungen angepasst. In seiner jetzigen Erscheinung besteht das Ensemble seit den 80er Jahren des letzten Jahrhunderts. Durch den Wegfall der eigentlichen Nutzung ist die Gebäudesubstanz immer stärker verfallen und hat wegen mangelnder Sicherungsmassnahmen grossen Schaden genommen. Lediglich die ehemalige Brauereigaststätte, die "Bierakademie" wurde bisher nahezu ununterbrochen betrieben und hat ihren ursprünglichen Zustand weitestgehend erhalten. Leider muss der bauliche Zustand des Stadtquartiers gegenwärtig als völlig desolat bezeichnet werden. Es hemmt dadurch die Entwicklung des städtebaulichen Umfeldes erheblich. In der Zeit seit 1993 sind einige Versuche, das Quartier einer neuen Nutzung zuzuführen, gescheitert. Insofern besteht ein dringender Handlungsbedarf für eine allseitig akzeptable Lösung. Seit Herbst des Jahre 2009 sind erneute Aktivitäten zur Lösung des städtebaulichen Problemfalls eingeleitet worden. Ein Investor beabsichtigt, das Grundstück mit einem SB-Vollversorgungsmarkt zu nutzen.



### ZIEL DER PLANUNG

Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes absichern. Zur Sicherung des innerstädtischen Nahversorgungsangebotes ist beabsichtigt, das Entwicklungspotential der ehemaligen Brauerei hinsichtlich der besonderen



Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel festzusetzen. Entsprechend der Fortschreibung des Einzelhandel-Zentrenkonzeptes werden nur die nahversorgungsrelevanten Sortimente aus der Eberswalder Sortimentsliste allgemein zulässig sein. Ausnahmen zu Randsortimenten sind im Verfahren zu prüfen. Es wird eine qualitativ hochwertige städtebauliche Lösung angestrebt, die in geeigneter Weise die Artenschutzerfordernisse erfüllt und den Ansprüchen des Denkmalschutzes genügt sowie gleichzeitig den funktionell-räumlichen Nutzungsansprüchen des Investors gerecht wird.

### BERÜCKSICHTIGUNG ÜBERGEORDNETER ODER ANDERER PLANUNGEN

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Im Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird das Gebiet den Planungszielen des Bebauungsplanes entsprechend angepasst und dargestellt.

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet Eberwalder Stadtzentrum. Für das Plangebiet sind in der Fortschreibung 2004 folgende Sanierungsziele formuliert: Blockrandschließung durch Wohn- und Geschäftshäuser. Zur nachhaltigen Sicherung einer Nahversorgung in der Bahnhofsvorstadt bedarf es der Anpassung der Sanierungsziele. Die Sanierungsziele gelten durch den aufgestellten Bebauungsplan dann als fortgeschrieben.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 140 „Brauerei“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“. 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.

## **BERÜCKSICHTIGUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN**

### **DENKMALSCHUTZ §§ 7, 9 BbgDSchG**

Da die Gebäudesubstanz des Stadtquartiers mit Ausnahme der Lagerhalle an der Eisenbahnstraße komplett unter Denkmalschutz steht, waren umfangreiche Abstimmungsgespräche mit der zuständigen Denkmalbehörde des Landes Brandenburg erforderlich. Im Ergebnis einigte man sich darauf, die Bierakademie, das sogenannte "Pfortnerhaus", den Schornstein und markante Teile des ehemaligen Sudhauses mit der historischen Darre zu erhalten und in das Neubaukonzept einzugliedern. Die hierzu erarbeiteten Architekturpläne wurden eingehend zwischen den zuständigen Behörden abgestimmt. Im Ergebnis zeigt sich eine Symbiose zwischen Alt- und Neubau, die eine moderne Nutzung ermöglicht und respektvoll und behutsam auf die historische Bedeutung der Altsubstanz Rücksicht nimmt. Auf diese Weise entsteht ein Zeugnis über die historische Wandlung einer innerstädtischen Gewerbenutzung. Allerdings hängt die Wirtschaftlichkeit einer Erhaltung und Nutzung der Denkmalsubstanz nicht unerheblich vom Zustand der Bausubstanz und vom erforderlichen Erhaltungsaufwand ab. Eine vom Bauherrn beauftragte gutachterliche Analyse soll abschliessend Klarheit über diesen Aspekt herbeiführen.

### **ARTENSCHUTZ § 44 Abs. 1 BNatSchG**

Die historischen Kellergewölbe der ehemaligen Brauerei dienen als Winterquartier unterschiedlicher Fledermausarten. Für die geplante Baumassnahme ist es erforderlich, einen Teil der Unterkellerung zu verfüllen. Die restliche Kellersubstanz bietet mit ca. 600 m<sup>2</sup> Fläche ausreichend Raum für den Erhalt der Winterquartiere. Hierzu ist geplant, in Abstimmung mit der zuständigen Behörde des Landkreises Barnim geeignete Einfluglöcher vorzusehen bzw. die vorhandenen Einflugöffnungen zu modifizieren. Ausserdem soll die Begehbarkeit der Kellergewölbe durch den Bau eines neuen Zugangs auch künftig sichergestellt werden.

## **VERFAHREN**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung (§ 2 Abs. 1 BauGB) vom 24.02.2011. Das Aufstellungsverfahren wird gemäß § 2 BauGB im Normalverfahren durchgeführt. Zum Geltungsbereich gehören folgende Flurstücke: Flur 1, Gemarkung Eberswalde, Flurstück 1006 ( teilweise ). Der Bebauungsplan bedarf einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Ein Scoping zu den denkmalrechtlichen und artenschutzrechtlichen Belangen wurde am 16.11.2011 durchgeführt. Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses wurde seitens der Stadt Eberswalde ein Gutachten zur Ermittlung der Fauna im Plangebiet in Auftrag gegeben.

## **ORT DER EINSICHTNAHME UND ERÖRTERUNG**

Stadtentwicklungsamt, Breite Str. 39, 16225 Eberswalde vom  
Die Einsichtnahme kann zu den üblichen Dienstzeiten erfolgen.

**02.01.2012 bis 20.01.2012.**

**Mo, Mi, Do 8-16 Uhr, Di 8-18 Uhr, Fr 8-12 Uhr**

Auskünfte über die Planung erteilt während der üblichen Sprechstunden:

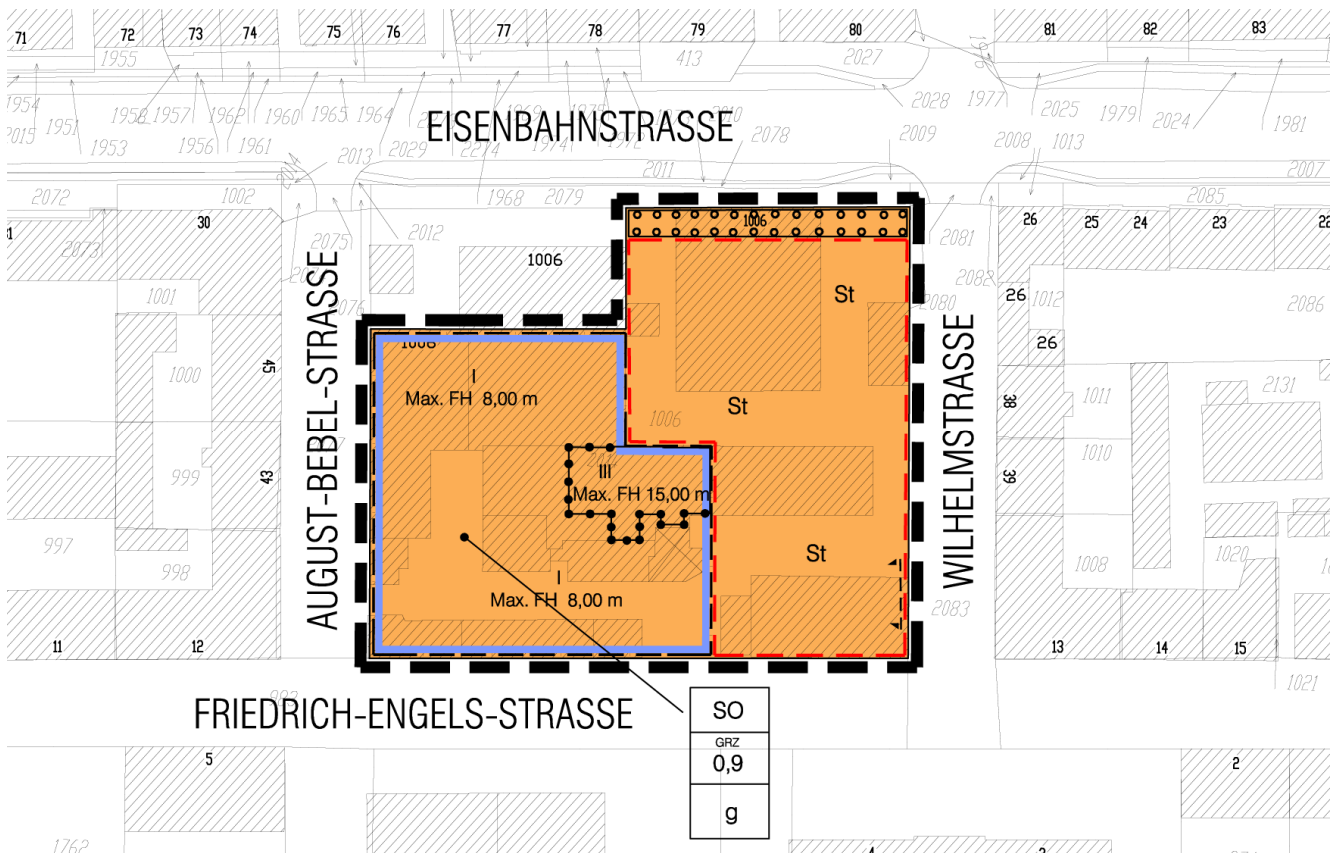
**Di 8-12 und Do 13-18 Uhr im Stadtentwicklungsamt Frau Pohl, Zi. 4.**

Das Informationsblatt ist ebenfalls im Internet unter [www.Eberswalde.de](http://www.Eberswalde.de) einsehbar.

Stellungnahmen können per Email auch unter [Stadtentwicklungsamt@eberswalde.de](mailto:Stadtentwicklungsamt@eberswalde.de) eingereicht werden.

## LÖSUNGSANSATZ

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist „die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung zu geben.“



B-PLAN VORENTWURF ( UNMASSTÄBLICH )

## GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich ist 5963 m<sup>2</sup> groß und wird wie folgt begrenzt:

Norden: Eisenbahnstraße  
Osten: Wilhelmstraße  
Süden: Friedrich-Engels-Straße  
Westen: August-Bebel-Straße

## VORAUSSICHTLICHE PLANINHALTE

Als „Art der Nutzung“ ist die Festsetzung " Sondergebiet Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteleinzelhandel“ angedacht. Die Grundflächenzahl soll unter Beachtung der vorhandenen Versiegelung und dem Ziel einer verdichteten Bebauung mit 0,9 festgesetzt werden. Für Neubauten ist eine Gebäudehöhe entsprechend der vorhandenen Nachbarbebauung angedacht. Die Verkehrserschließung des geplanten Einzelhandels erfolgt über eine bereits vorhandene Zufahrt von der Wilhelmstraße. Im zu erhaltenen Teilbereich des Baudenkmals ( Sudhaus, Darre ) ist eine 3- geschossige Nutzung vorgesehen ( keine Verkaufsfläche in den Obergeschossen). Die übrigen zu erhaltenen Denkmale werden nachrichtlich übernommen.

## **ERFORDERLICHER UMFANG UND DETAILIERUNGSGRAD DER UMWELTPRÜFUNG**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde – hier die Stadt Eberswalde – für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen ihrer allgemeinen Unterrichtung über die Ziele und Zwecke der Planung auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Dies geschieht mit Hilfe dieses Informationsblatts. Eine erste Einschätzung der Umweltbelange ergibt:

### **Schutzgut: MENSCH UND BEVÖLKERUNG**

#### **Kurze Beschreibung des Zustandes:**

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. Das Gelände ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich, dennoch stellt es ein Gefahrenpotential für die Schüler der Goethe-Oberschule und Passanten dar. Schädliche Immissionen (bspw. Lärm, Staub ) auf Mensch und Bevölkerung sind nicht zu besorgen.

#### **Kurze Bewertung der Auswirkungen der Planung:**

Durch die Planung wird ein integrierter Standort wieder in Funktion genommen. Die Planung soll dafür Sorge tragen, dass die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des periodischen und aperiodischen Bereichs auch im Nahbereich ausreichend gesichert ist. Durch die in Nutzungsnahe werden Immissionen generiert, z.B.. durch den Zu- und Abfahrtsverkehr, die aber durch die allgemeine Vorbelastung durch die B 167 zu vernachlässigen sind. Durch die Öffnung des Grundstückes wird sich die Immissionsausbreitung insbesondere zur Wilhelmstraße verändern.

### **Schutzgut: BODEN**

#### **Kurze Beschreibung des Zustandes:**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist nahezu vollständig versiegelt. Auf Grund der früheren industriellen Nutzung erfolgte die Aufnahme ins Altlastenkataster. Es gibt keine relevanten Boden- bzw. Grundwasserbelastungen. In der Bausubstanz und Leitungssystemen sind Umweltschadstoffe wahrscheinlich.

#### **Kurze Bewertung der Auswirkungen der Planung:**

Wegen bereits intensiver Vorbelastung und Verbauung der Flächen ist bei Ausschöpfung der GRZ von 0,9 nicht mit ausgleichspflichtigen, zusätzlichen Versiegelungen und damit nicht mit einer Zerstörung der Bodenfunktion und dem Verlust von oberirdischem Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen zu rechnen. Durch die Planung und deren Umsetzung wird das Risiko der Freisetzung von Schadstoffen infolge des zunehmenden Verfalls der Bausubstanz beseitigt.

### **Schutzgut: TIERE, PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIelfALT**

#### **Kurze Beschreibung des Zustandes:**

Wegen der fast vollständigen Versiegelung des Plangebietes ist oberirdisch keine nennenswerte Flora oder Fauna zu verzeichnen. Die Kellergewölbe der ehemaligen Brauerei dienen allerdings als Winterquartier verschiedener Fledermausarten.

#### **Kurze Bewertung der Auswirkungen der Planung:**

Die vorhandenen Kellergewölbe müssen zur Realisierung der Planung teilweise verfüllt werden. Dennoch bleibt ein ausreichend großer Teil in der ursprünglichen Form erhalten und kann somit weiterhin als Winterquartier dienen. Die gegenwärtigen Einflugöffnungen werden in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kurzweilig so verändert, dass sie auch weiterhin von den Tieren genutzt werden können.



## Schutzgut: KULTURGÜTER UND SONSTIGE SACHGÜTER

### **Kurze Beschreibung des Zustandes:**

Die unter Denkmalschutz stehende ehemalige Brauerei besitzt besondere Orts-, sozial und baugeschichtliche Bedeutung.

### **Kurze Bewertung der Auswirkungen der Planung:**

Ein Teil der vorhandenen historischen Bebauung wird durch die Planung wieder in Nutzung genommen und in das Neubaukonzept voll einbezogen. Die historische Kelleranlage bleibt erhalten. Die denkmalpflegerischen Belange werden in der Planung berücksichtigt.

## Schutzgut: KLIMA UND LUFT

### **Kurze Beschreibung des Zustandes:**

Wegen der verdichteten innerstädtischen Lage des Plangebietes ist keine erhebliche Bedeutung des Plangebietes für das regionale Klima abzuleiten.

### **Kurze Bewertung der Auswirkungen der Planung:**

Durch die Planung wird die gegenwärtig bis zu 3 - geschossige Bebauung auf eine 1 - 2 geschossige Bebauung herabgemindert (mit Ausnahme der zu erhaltenen Denkmalsubstanz ). Das bewirkt unter Umständen eine Verbesserung der Luftbewegungen im Bereich der westlichen Kernstadt. Eine Beeinträchtigung des Luftaustausches ist aufgrund der geplanten Bebauung auszuschließen.

