

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB Stellung	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung im weiteren Verfahren:
1	Brandenburgisches Landesamt Archäologisches Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege/ Archäologisches Landesmuseum	11.01.12	<p>Im Bereich des genannten Vorhabens sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.</p> <p>Da bei den Arbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, weisen wir als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale darauf hin, dass nach dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004" (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:</p> <p>1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde, ggf. auch darüberhinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).</p> <p>2. Funde sind dem Brandenburgischen</p>	<p>Die Mitteilung, dass bisher keine Bodendenkmale bekannt sind, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die beiden Hinweise, welche Verpflichtungen nach dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004" bei unvermuteten Entdecken von bisher unbekanntem Bodendenkmalen bestehen, werden als Hinweise ohne Normcharakter in die Begründung aufgenommen.</p>	Aufnahme von Hinweisen ohne Normcharakter in die Begründung

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB Stellung	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung im weiteren Verfahren:
			Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren. Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale als Träger öffentlicher Belange (§ 1 7BbgDSchG). Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.		
2	Brandenburgisches Landesamt Archäologisches Landesmuseum Abteilung Denkmalpflege/	30.12.11	Gegen die vorliegende Planung bestehen nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine denkmalpflegerischen Bedenken. Hinweis: Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme. Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.	Die Mitteilung, dass gegen die vorliegende Planung nach derzeitigen Kenntnisstand keine denkmalpflegerischen Bedenken bestehen, bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können und dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird, wird zur Kenntnis genommen.	Kein Handlungsbedarf
3	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR	09.01.12	Die Verbände bedanken sich für die erneute Beteiligung an o. g. Vorhaben. Die Planung wird grundsätzlich begrüßt. Der vorgesehene großflächige Einzelhandel soll auf das Nahversorgungssortiment beschränkt werden. Die Planung entspricht nicht den Zielen des FNP und der Satzung. des Sanierungsgebietes. Daher muss im Parallelverfahren der FNP geändert werden. Die Belange des Denkmalschutzes müssen	Die Mitteilung, dass die Planung grundsätzlich begrüßt wird, wird zur Kenntnis genommen. Der weitere Inhalt der Stellungnahme beinhaltet eine Sachverhaltsdarstellung, die dem Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden entnommen wurde. Im Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird das Gebiet den Planungszielen des Bebauungsplanes	Prüfung und Festlegung der Pflanzmaßnahmen unter Berücksichtigung des Hinweises auf Bepflanzung der Stellflächen mit großkronigen Laubbäumen

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB Stellung	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung im weiteren Verfahren:
			<p>besondere Beachtung finden. Im Plangebiet befindet sich eines der bedeutenden Fledermausquartiere im Land Brandenburg. Diesem Umstand muss besonders Rechnung getragen werden. Auf die Bepflanzung der Stellflächen mit großkronigen Laubbäumen ist besonders zu achten. Wir bitten um weitere Beteiligung am laufenden Verfahren.</p>	<p>entsprechend angepasst und dargestellt. Die Sanierungsziele gelten durch den aufgestellten Bebauungsplan dann als fortgeschrieben. Eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des Artenschutzes und eine denkmalrechtliche Erlaubnis ist, auch unabhängig vom Bebauungsplanverfahren, einzuholen. Die konkreten Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen werden im weiteren Verfahren festgelegt. Der Hinweis auf Bepflanzung der Stellflächen mit großkronigen Laubbäumen wird mitgeprüft. Eine weitere Beteiligung am laufenden Verfahren ist vorgesehen.</p>	
4	E.ON edis AG	09.01.12	<p>Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 08. Dezember 2011 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o. g. Planung keine Bedenken bestehen. Das dargestellte Baugebiet wird von Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens tangiert. Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten. Als Anlage übersenden wir Ihnen Planunterlagen mit unserem eingetragenen Strom-Fernmeldeleitungs- und Anlagenbestand.</p>	<p>Die Mitteilung, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung des vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o. g. Planung keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Plangebietes hat der Versorger einen großen Anlagenbestand, der verlegt werden muss. Die Information über den Anlagenbestand, ist in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen. Die Hinweise zur Durchführung von Umverlegungen und zur künftigen Stromversorgung werden zur Kenntnis genommen. Dem Investor liegen die Hinweise des Versorgungsträgers bereits vor.</p>	Aufnahme des Anlagenbestandes in die Begründung des Bebauungsplanes

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB Stellung	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung im weiteren Verfahren:
			<p>Diese Unterlage dienen als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns in Verbindung.</p> <p>Wir werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zusenden. Wir bitten Sie, unseren Anlagenbestand bei Ihrer Vorhaben konkreten Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigen wir rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen</p> <ul style="list-style-type: none"> -Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500; -Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes; -vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf; -Namen und Anschrift der Bauherren. 		
5	Gemeinsame Landesplanungsabteilung	12.01.12	<p>Im Rahmen unserer Zuständigkeit für die Raumordnung teilen wir gemäß Artikel 12 des Landesplanungsvertrages die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit und äußern uns im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zu der Planung.</p> <p>1. Planungsabsicht Aufstellung eines Bebauungsplanes als</p>	Die mitgeteilten, auf die Planungsabsicht bezogenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sowie die Mitteilung, dass ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zum derzeitigen Planungsstand nicht zu erkennen ist, werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.	Planung wird beibehalten; Übernahme der mitgeteilten, auf die Planungsabsicht bezogenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung in die Begründung zum Bebauungsplan

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB Stellung	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung im weiteren Verfahren:
			<p>planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines SB-Vollversorgungsmarktes. Bei dem westlich vom Versorgungsbereich Stadtmitte liegenden Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 0,6 Hektar handelt es sich um den Standort der ehemaligen Brauerei, deren denkmalgeschützter Gebäudebestand in das Neubaukonzept eingegliedert werden soll.</p> <p>2. Beurteilung der Planungsabsicht Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPr0 2007) (GVBl. 1 S. 235) - Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. II S. 186) <p><u>Auf die Planungsabsicht bezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung</u></p> <p>Die Stadt Eberswalde erfüllt im Zentrale-Orte-System die Funktion eines Mittelzentrums (Ziel 2.9 LEP B-B). In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge (u. a. Siedlungs- und Einzelhandelsfunktionen) mit regionaler Bedeutung konzentriert werden (Grundsatz 2.10 LEP B-B). Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung von Entwicklungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete erfolgen (Grundsatz 4.1 LEP B-B). In Zentralen Orten ist die Entwicklung von</p>	<p>Dem Verweis auf die Berücksichtigung von Grundsatz 4.8 Abs. 5 LEP B-B, da der geplante Standort für den SB-Vollversorgungsmarkt nach dem Einzelhandels-Zentrenkonzept für die Stadt Eberswalde weder in einem „Zentralen Versorgungsbereich“ noch an einem "Ergänzenden Einzelhandelsstandort" liegt, entgegnet die Verwaltung wie folgt: Das EZK formuliert als Grundsatz 2: <i>Betriebe der Nahversorgung können auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden.</i> Weiter heißt es: <i>Betriebe für die Nahversorgung der Bevölkerung, d. h. Einzelhandel mit den sog. Nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gem. „Eberswalder Sortimentsliste“), müssen auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an geeigneten Standorten bestehen und zugelassen werden können. Dafür bieten sich insbesondere die identifizierten ergänzenden Einzelhandelsstandorte an.</i> Das EZK hebt nur die ergänzenden Einzelhandelsstandorte als besonders geeignet hervor. Es schließt nicht explizit alle anderen Flächen aus. Gemäß den Ausführungen im Einzelhandelskonzept wurde die Einbeziehung des Standortes der Brauerei in den zentralen Versorgungsbereich „Stadtmitte“ diskutiert; zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch noch abgelehnt. Der Brauereistandort wird als</p>	

zur ABPU-Sitzung am 15.05.2012 / zur StVV-Sitzung am 31.05.2012

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 140 „Brauerei“

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB Stellung	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung im weiteren Verfahren:
			<p>Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Begrenzung möglich (Ziel 4.5 LEP B-B). Nach § 5 Abs. 4 LEPr0 2007 (Grundsatz) soll der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und eine verbrauchernahe Grundversorgung gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind nur in Zentralen Orten zulässig (Ziel 4.7 LEP B-B). Innerhalb Zentraler Orte sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur auf Standorten in Städtischen Kernbereichen entwickelt werden (Grundsatz 4.8 Abs. 1 LEP B-B). Abweichend davon ist nach (G) 4.8 Abs. 5 LEP B-B deren Errichtung oder Erweiterung auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Die vorhabensbezogene Verkaufsfläche soll dabei 2.500 m² nicht überschreiten und der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente mindestens 75 % betragen.</p> <p>Wertung / Beurteilung Ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung ist zum derzeitigen Planungsstand nicht zu erkennen. Die o. g. Grundsätze der Raumordnung sind angemessen im nachfolgenden Planungsschritt zu berücksichtigen. Insbesondere verweisen wir auf die Berück-</p>	<p>eine an den zentralen Versorgungsbereich angrenzende Potenzialfläche gesehen. Bei Errichtung eines in das unmittelbare Stadtzentrum integrierten Nahversorgungsstandortes ist die Einbeziehung in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs denkbar. Um einen unerwünschten Ansiedlungsdruck durch andere zentrenrelevante Sortimente zu vermeiden, der zu einer unerwünschten Verschiebung von Angebotsschwerpunkten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs führen könnte, wurde die Fläche bislang nicht in die Abgrenzung einbezogen. Nach Inkrafttreten des B-Plans Nr. 140 und nach Umsetzung der Planung kann die Fläche der ehemaligen Brauerei im Rahmen einer zukünftigen Fortschreibung des Einzelhandels-Zentrenkonzepts mit in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Stadtmitte“ einbezogen werden. Das Plangebiet soll die Nahversorgung für die nördlich und südlich der Eisenbahnstraße liegenden Wohnquartiere absichern, die derzeit über keine Nahversorgung verfügen. Die Planungsabsicht entspricht dem EZK und berücksichtigt den Grundsatz 4.8 Abs. 5 LEP B-B.</p>	

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB Stellung	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung im weiteren Verfahren:
			<p>sichtigung von Grundsatz 4.8 Abs. 5 LEP B-B, da der geplante Standort für den SB-Vollversorgungsmarkt nach dem Einzelhandels-Zentrenkonzept für die Stadt Eberswalde weder in einem „Zentralen Versorgungsbereich“ noch an einem "Ergänzenden Einzelhandelsstandort" liegt. Dem entsprechend sollte der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegen und die Festsetzungen zur Verkaufsfläche insgesamt wie auch zu dem Mindestanteil nahversorgungsrelevanter Sortimente die Festlegungen in Grundsatz 4.8 Abs. 5 LEP B-B berücksichtigen. Zur frühzeitigen Behördenbeteiligung: Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es von unserer Seite keine Hinweise. Eigene umweltbezogene Informationen liegen bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nicht vor.</p>	<p>Die Mitteilung, dass es zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung keine Hinweise gibt und eigene umweltbezogene Informationen der GL nicht vorliegen, wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kein Handlungsbedarf</p>
6	Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg	13.01.12	<p>Aus den uns übergebenen Unterlagen empfehlen wir: - die Fortschreibung des EKZ (entsprechend Entwurf 2010), - Einbeziehung des Standortes Brauerei in den ZV Stadtmitte und - Überprüfung von Rückbaupotentialen bei ungenutzten EH-Flächen, als Kompensation der nochmaligen Erhöhung von Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente / Lebensmittel. Die Errichtung eines SB-Vollsortimenters zur Sicherung des innerstädtischen Nah-</p>	<p>Aus Sicht der Verwaltung ergibt sich keine Notwendigkeit, den Entwurf der Fortschreibung des EZK 2010 zu ändern. Die erhobenen Daten sind aus 2010. Die Fläche der Brauerei wurde ganz bewusst nicht in den ZVB miteinbezogen, um einen unerwünschten Ansiedlungsdruck durch andere zentrenrelevante Sortimente zu vermeiden, der zu einer unerwünschten Verschiebung von Angebotschwerpunkten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs führen könnte. Das EZK hat sich inhaltlich mit dem in Aufstel-</p>	<p>Kein Handlungsbedarf</p>

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB Stellung	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung im weiteren Verfahren:
			<p>versorgungsangebot gerade am Rande des ZV Stadtmitte kann positive Auswirkungen auf den gesamten Versorgungsbereich haben, wenn es gelingt, die Entwicklungen innerhalb so zu steuern, dass alle relevanten Aspekte eines funktionierenden Stadtzentrums harmonisieren. Aus städtebaulicher Sicht ist die Aufwertung des Standortes Brauerei unter den beschriebenen Denkmalschutzaspekten zu begrüßen.</p>	<p>lung befindlichen Bebauungsplan Nr. 140 „Brauerei“ auseinandergesetzt und berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass die Errichtung des SB-Vollsortimenters zur Sicherung des innerstädtischen Nahversorgungsangebotes am Rande des ZV Stadtmitte positive Auswirkungen auf den gesamten Versorgungsbereich haben wird. Die Empfehlung einer Überprüfung von Rückbaupotentialen bei ungenutzten Einzelhandelsflächen, als Kompensation der nochmaligen Erhöhung von Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente / Lebensmittel, wird zur Kenntnis genommen. Über den strategischen Bebauungsplan Nr. I wird eine Kompensation insofern erreicht, dass zukünftig der Einzelhandel in die ZVB gesteuert wird, so dass bestehende, nicht integrierte Einzelhandelsstandorte nur noch Bestandschutz haben und neue Standorte außerhalb ZVB nur noch nach den Vorschriften des BPL Nr. I zulässig sind. Die Mitteilung, dass die Aufwertung des Standortes Brauerei unter den beschriebenen Denkmalschutzaspekten begrüßt wird, wird zur Kenntnis genommen.</p>	
7	Landesbetrieb Straßenwesen	09.01.12	<p>Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb der Ortslage südlich der Eisenbahnstraße (B 167), an diese angrenzend. Die verkehrliche Erschließung wird nach den vorliegenden Unterlagen über die Wilhelmstraße gesichert. Die Wilhelm-</p>	<p>Der wiedergegebene Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Die notwendigen Veränderungen im Knotenbereich sind im weiteren Verfahren zu prüfen. Räumlich scheint das Einrichten eines Linksabbiegers machbar, ggf. ist</p>	<p>Prüfung notwendiger Veränderungen im Knotenbereich der LSA</p>

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB Stellung	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung im weiteren Verfahren:
			<p>straße ist über einen LSA geregelten Knoten an die B 167 angebunden. Ich weise darauf hin, dass entsprechend der aktuellen Beschilderung ein Linksabbiegen in die Wilhelmstraße von der B 167 verboten ist.</p>	<p>die LSA anzupassen.</p>	
8	Landkreis Barnim	09.01.12	<p>I. Fachbehördliche Stellungnahmen</p> <p><i>1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (Einwendung, Rechtsgrundlage, Möglichkeiten der Überwindung):</i></p> <p><u>Untere Denkmalschutzbehörde</u> 1.1 Einwendung: Vom Plangebiet betroffen sind das Denkmal Brauerei mit Malztenne (teilweise), Darre, Sudhaus, Maschinen- und Kesselhaus einschließlich Schornstein, Brauerei-Kelleranlage sowie Bierauschank, Pförtnerhaus und Reste von der Kopfsteinpflasterung. Ausgehend von der Planung sollen einige Teile des Denkmals in das Neubaukonzept eingebunden werden, andere zurückgebaut bzw. abgerissen werden. Aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zur Planung. Jedoch ist eine Denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn ein Denkmal in seiner Substanz</p>	<p>Die grundsätzliche denkmalrechtliche Zustimmung zum Neubaukonzept wird begrüßt und zur Kenntnis genommen. Es bedarf unabhängig vom Bebauungsplanverfahren einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Abstimmungsgespräche zwischen UDB und beauftragten Architekten zur Erwirkung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis werden bereits geführt.</p>	Kein Handlungsbedarf

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB Stellung	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung im weiteren Verfahren:
			<p>zerstört oder beseitigt, das Erscheinungsbild oder seine Umgebung verändert werden sollen.</p> <p><u>Rechtsgrundlage:</u> § 9 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)</p> <p><u>Möglichkeit der Überwindung:</u> Eine Denkmalrechtliche Erlaubnis ist im LK Barnim bei der UDB zu beantragen. Die Erlaubnis ist nach dem BbgDSchG zu erteilen, soweit die beantragte Maßnahme nach denkmalpflegerischen Grundsätzen durchgeführt werden soll (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG) oder den Belangen des Denkmalschutzes entgegenstehende öffentliche oder private Interessen überwiegen und sie nicht auf andere Weise oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BbgDSchG).</p> <p><i>2. Hinweise und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem Vorhaben, gegliedert nach Sachkomplexen:</i></p> <p><u>Strukturentwicklungsamt:</u> Da im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes die Obergrenze zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung überschritten werden soll, ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO eine entsprechende Begründung erforderlich.</p>	<p>Die Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung erfordert besondere städtebauliche Gründe. Diese sind in der Begründung darzulegen. Für das Planungsvorhaben auf dem Brauereigelände werden besondere städtebauliche Gründe in der besonderen städte-</p>	<p>Besondere städtebauliche Begründung der Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 (2) BauNVO</p>

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
Bebauungsplan Nr. 140 „Brauerei“

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB Stellung	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung im weiteren Verfahren:
			<p>Auf der Seite 5 des Informationsblattes wurde ein Gestaltungsbeispiel dargestellt. Auch wenn es sich hierbei nur um ein Beispiel handelt, sollte dies die grundlegend geplanten Festsetzungen, wie z. B. Verkehrserschließung, Anpflanzfläche für Bäume, des Bebauungsplanentwurfes wiedergeben. Das vorhandene Großgrün sollte nach Möglichkeit in die geplante Bebauung integriert werden und für die geplante Stellplatzfläche sollten auch Festsetzungen zu Anpflanzungen getroffen werden.</p> <p>Bei dem B-Plan Vorentwurf auf der Seite 3 des Informationsblattes fehlt für die eindeutige Klarheit die Erklärung der Planzeichen, zumal diese von der Planzeichenverordnung abweichen.</p> <p><u>Untere Denkmalschutzbehörde (UDB)</u> Gemäß Informationsblatt zum Bau-</p>	<p>baulichen Idee gesehen, die mit der Planung umgesetzt werden soll. In der Entwurfsplanung wird die Überschreitung entsprechend begründet.</p> <p>Die Hinweise zum Gestaltungsbeispiel werden zur Kenntnis genommen. Das Gestaltungsbeispiel hat einen älteren Planungsstand als der Vorentwurf. Daraus erklären sich die Differenzen. In der Phase der frühzeitigen Beteiligung ist das kein Mangel, sondern zeigt den Entwicklungsverlauf einer Planung.</p> <p>Der Hinweis auf das Fehlen einer Planzeichenerklärung wird zur Kenntnis genommen. Auch ohne Planzeichenerklärung hat das Informationsblatt seine Aufgabe erfüllt, die Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstige TÖB frühzeitig über allgemeine Ziele und Zwecke der Planung, Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen und voraussichtliche Auswirkungen der Planung zu informieren.</p> <p>Das Ergebnis der gutachterlichen Analy-</p>	<p>Kein Handlungsbedarf</p> <p>Kein Handlungsbedarf</p> <p>Übermittlung der gutach-</p>

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB Stellung	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung im weiteren Verfahren:
			<p>ungsplan hat der Bauherr eine gutachterliche Analyse hinsichtlich Zustand der Bausubstanz und zum Erhaltungsaufwand in Auftrag gegeben. Das Ergebnis ist den Denkmalbehörden neben den bisher getroffenen Vorabsprachen zur Entscheidungsfindung vorzulegen. Darüber hinaus wird folgender Hinweis gegeben: Die Untere Denkmalschutzbehörde wird durch die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Eberswalde im Baugenehmigungsverfahren aufgrund der konzentrierenden Wirkung beteiligt werden. Eine endgültige denkmalschutzrechtliche Prüfung und Entscheidung erfolgt erst nach Vorlage des Bauantrages, der alle beurteilungsfähigen Unterlagen (besondere Bauvorlagen - gern. Anlage 3 -der Brandenburgischen Bauvorlagenverordnung) zu enthalten hat.</p> <p><u>Bodendenkmalschutz</u> Belange der Bodendenkmalpflege sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde (UNB)</u> Zur Realisierung des B-Planes ist es notwendig, über den Umgang mit den Kellern der ehem. Brauerei zu entscheiden. Es handelt sich um Winterquartiere mehrerer geschützter Fledermausarten. Wie in den vorgelegten Unterlagen erwähnt, laufen die Untersuchungen zum</p>	<p>se wird der Denkmalbehörde vom Bauherrn übergeben. Der Hinweis, dass eine endgültige denkmalschutzrechtliche Prüfung und Entscheidung erst nach Vorlage des Bauantrages erfolgt, der alle beurteilungsfähigen Unterlagen zu enthalten hat, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Mitteilung, dass Belange der Bodendenkmalpflege nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Sachverhaltsdarstellung der UNB wird durch die Verwaltung bestätigt. Der Abschluss des faunistischen Gutachtens hängt noch von der Zuarbeit des Investors ab. Der muss sein Vorhaben nach der konstruktiven und wirtschaftlichen Prüfung und Bestimmung, den Gutach-</p>	<p>terlichen Analyse</p> <p>Kein Handlungsbedarf</p> <p>Berücksichtigung der bebauungsplanrelevanten Ergebnisse des Faunistischen Gutachtens im weiteren Verfahren</p>

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB Stellung	Datum	Kurzinhalte der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung im weiteren Verfahren:
			<p>Umgang mit den Kellern. Es gibt zur weiteren Verfahrensweise bereits protokollarische Festlegungen (Stadt, Bauherr/Eigentümer, UNB, Gutachter). Demnächst erfolgt ein Abgleich der gewünschten Planungsinhalte mit den Artenschutzbelangen. Daraufhin kann es dann zur endgültigen Entscheidung kommen, wie mit den Kellern umzugehen ist. Fazit: Ein wesentlicher Teil der Kelleranlagen muss erhalten bleiben. Welche Teile, ist zu entscheiden, bevor der Abriss der alten Bausubstanz erfolgt.</p> <p><u>Untere Abfallwirtschaftsbehörde (UAWB)</u> Sind bei den Baumaßnahmen Gebäude, Fundamente und Mauern zurückzubauen, so sind der anfallende Bauschutt sowie die Baumischabfälle grundsätzlich als Abfall zu behandeln und entsprechend einer dafür zugelassenen Entsorgungsanlage zuzuführen. Abfälle, wie beispielsweise verunreinigter Bauschutt und Boden, Teerpappe, kohlen-teerhaltige Bitumengemische, Althölzer (A 4), Fenster, Asbest und Dämmmaterialien, können aufgrund ihres Schadstoffgehaltes gemäß §.41 KrW-/AbfG und der Bestimmungsverordnung als gefährliche Abfälle eingeordnet werden und sind dann der Sonderabfallgesellschaft Brandenburg-Berlin mbH, Großbeerenstraße 231, 14480 Potsdam anzudienen.</p>	<p>tern zur Bewertung des artenschutzrechtlichen Eingriffes und der Ableitung von Kompensationsmaßnahmen übermitteln. Die bebauungsplanrelevanten Ergebnisse des faunistischen Gutachtens sind im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Die Hinweise der Abfallbehörde werden zur Kenntnis genommen. Diese sind als Hinweise ohne Normcharakter in die Begründung aufzunehmen.</p>	<p>Aufnahme der abfallbehördlichen Hinweise als Hinweise ohne Normcharakter in die Begründung</p>

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB Stellung	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung im weiteren Verfahren:
			<p><u>Untere Bodenschutzbehörde (UB)</u> Auf der Seite 4 des Informationsblattes, im Punkt Schutzgut Boden sind der zweite und dritte Satz: „Auf Grund ...“ „Es gibt keine relevanten ... „zu streichen und wie folgt zu ergänzen: Das Bauvorhaben ist auf der Fläche „S 14/034 Eberswalder Brauerei GmbH“ geplant. Aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen auszugehen. Daher wird die gesamte Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt (§ 29 Abs. 3 BbgAbfBodG, § 2 BBodSchG). Eine Belastung des Schutzgutes Boden durch Schadstoffe im Planbereich, insbesondere in Form lokal begrenzter Eintragstellen fester oder flüssiger Schadstoffe, kann nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Die geplanten Maßnahmen, einschließlich aller Eingriffe in den Boden, sind durch einen Sachverständigen oder eine Untersuchungsstelle in Anlehnung an § 18 BBodSchG zu begleiten. Dieser muss die erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit besitzen sowie über die erforderliche gerätetechnische Ausstattung verfügen (§ 9 BBodSchG). Sämtliche Eingriffe in den Boden und die ordnungsgemäße Verwertung/ Entsorgung der Abfälle sind durch den Sach-</p>	<p>In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf, Umweltbericht, wird der Formulierungsvorschlag der Bodenschutzbehörde aufgenommen.</p> <p>Die bodenschutzrechtlichen Hinweise zu geplanten Maßnahmen, einschließlich aller Eingriffe in den Boden, sowie zu organoleptischen Auffälligkeiten in Boden und Grundwasser werden als Hinweise ohne Normcharakter in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Aufnahme des Formulierungsvorschlag der Bodenschutzbehörde</p> <p>Aufnahme der bodenschutzrechtlichen Hinweise als Hinweise ohne Normcharakter in die Begründung</p>

Synopse vom 20.04.2012

Anlage 1 zur Informationsvorlage Bebauungsplan Nr. 140 „Brauerei“...
Ergebnisse der der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

zur ABPU-Sitzung am 15.05.2012 / zur StVV-Sitzung am 31.05.2012

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
Bebauungsplan Nr. 140 „Brauerei“

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB Stellung	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung im weiteren Verfahren:
			<p>verständigen zusammenzufassen und abschließend zu dokumentieren. Diese Dokumentation ist der UB spätestens 2 Monate nach Abschluss des o. g. Vorhabens unaufgefordert zu übergeben. Die unterschiedlichen Abfallströme sind in diesem Zusammenhang in einer tabellarischen Übersicht zusammenzustellen (§ 15 BBodSchG).</p> <p>Sollten sich umweitrelevante, organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert die UB (03334/214-1560 bzw. 1562) zu informieren (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG). Boden- und Grundwasserunreinigungen sind so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen (§ 4 Abs. 3 BBodSchG).</p> <p>Bei den Baumaßnahmen aufzunehmender Boden bzw. anfallender Bauschutt ist als Abfall einzustufen sowie entsprechend zu behandeln, zu lagern und abzulagern. Das Material ist, nach Herkunft getrennt, auf mögliche Schadstoffbelastungen zu bewerten und bei Anhaltspunkten zu untersuchen (Deklarationsanalyse nach den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen! Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)) sowie ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Analysen</p>		

Synopse vom 20.04.2012

Anlage 1 zur Informationsvorlage Bebauungsplan Nr. 140 „Brauerei“...
Ergebnisse der der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

zur ABPU-Sitzung am 15.05.2012 / zur StVV-Sitzung am 31.05.2012

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
Bebauungsplan Nr. 140 „Brauerei“

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB Stellung	Datum	Kurzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung im weiteren Verfahren:
			<p>sind dem Bodenschutzamt unmittelbar vorzulegen.</p> <p>Augenscheinlich kontaminierter Bodenaushub bzw. Bauschutt ist zu separieren, repräsentativ zu beproben und einer Deklarationsanalyse nach den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu unterziehen sowie einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Die Nachweise sind dem Bodenschutzamt vorzulegen.</p> <p>Die Verfüllung ggf. entstandener Baugruben hat erst nach Zustimmung durch die UB zu erfolgen (§ 10 Abs. 1 BBodSchG). Aufschüttungen und (Wieder-) Verfüllungen sind entsprechend den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) auszuführen. Art und Herkunft des verwendeten Materials sind dem Bodenschutzamt nachzuweisen. Es sind nur Materialien, die den Vorsorgewerten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bzw. den Werten der Kategorie Z 0 der LAGA entsprechen, auf- bzw. einzubringen.</p> <p>In und auf den Boden darf zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht nur Bodenmaterial sowie Baggergut nach DIN 19731 (Ausgabe 5/98) und Gemische von Bodenmaterial mit solchen</p>		

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 140 „Brauerei“

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB Stellung	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung im weiteren Verfahren:
			<p>Abfällen, welche die stofflichen Qualitätsanforderungen der nach § 8 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes erlassenen Verordnungen sowie der Klärschlammverordnung erfüllen, aufgebracht werden. Das Bodenmaterial muss nachweislich die Vorsorgewerte der BBodSchV erfüllen. Für Schadstoffe, für die in der BBodSchV keine Vorsorgewerte festgelegt sind, gelten die Zuordnungswerte der Kategorie Z 0 gemäß „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA).</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind durch geeignete Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren (§ 15 Abs. 2 BbgNatSchG).</p> <p>Der UB sind die beabsichtigten Maßnahmen zur Kompensation des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft mitzuteilen. Bei Ersatzmaßnahmen ist die UB entsprechend zu beteiligen, um die bodenschutzrechtlichen Belange und einen möglichen Altlastenverdacht hinsichtlich der Kompensationsfläche im Vorfeld zu klären. Die Anordnung weiterer Maßnahmen, behält sich die UB ausdrücklich vor.</p>		

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB Stellung	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung im weiteren Verfahren:
			<p><u>SG öffentlich rechtliche Entsorgung (örE)</u> Lt. § 13 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz besteht die Überlassungspflicht von Abfällen gegenüber dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger. Entsprechend § 9 der derzeit gültigen Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Barnim muss jedes Grundstück, auf dem Abfälle anfallen können, an die Abfallentsorgung angeschlossen werden (Anschlusszwang). Im Landkreis Barnim erfolgt die Durchführung der Abfallentsorgung durch vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger beauftragte Entsorgungsunternehmen mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge. Bei der Planung ist darauf zu achten, dass die Abfallentsorgung gewährleistet werden kann. In dem Gestaltungsbeispiel ist keine Stellfläche für Abfallbehälter verzeichnet. Es ist eine Stellfläche für Abfallbehälter und eine geeignete Zufahrt zu errichten.</p> <p>Keine Hinweise oder Anregungen zu dem angezeigten Bauvorhaben äußerten die Untere Wasserbehörde, das SG Bevölkerungsschutz, das Verbraucherschutz- und Gesundheitsamt und das SG Gebäudeverwaltung und Liegenschaften.</p>	<p>Die Hinweise zur Abfallversorgung werden zur Kenntnis genommen. Bei der weiteren Planung ist die Abfallentsorgung zu berücksichtigen und ggf. über den Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern.</p> <p>Die Mitteilung, dass die Untere Wasserbehörde, das SG Bevölkerungsschutz, das Verbraucherschutz- und Gesundheitsamt und das SG Gebäudeverwaltung und Liegenschaften keine Hinweise oder Anregungen zu dem angezeigten Bauvorhaben äußerten, wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Berücksichtigung der Abfallentsorgung in der Planung</p> <p>Kein Handlungsbedarf</p>

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB Stellung	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung im weiteren Verfahren:
			<p>II. Überfachliche Betrachtung des Vorhabens Das Grundstück und die Gebäude der ehemaligen Brauerei Eberswalde kennzeichnen ein städtebaulich bedeutsames Quartier der Stadt Eberswalde. Der Bereich ist für die westliche Innenstadt prägend. Ziel des Bebauungsplanes ist es, das innerstädtische Nahversorgungsangebot zu sichern, was mit der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels erreicht werden soll. Die Überplanung und die damit verbundene Nachnutzung des Standortes werden aus der Sicht des Landkreises befürwortet. Bei Veränderungen der dem Antrag auf Erteilung der Stellungnahme zugrunde liegenden Angaben, Unterlagen und abgegebenen Erklärungen wird diese ungültig. Durch diese Stellungnahme werden die aus anderen Rechtsgründen etwa erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen, Zustimmungen oder Anzeigen und sonstige notwendige Bevollmächtigungen nicht berührt oder ersetzt.</p>	<p>Die Befürwortung der Überplanung und die damit verbundene Nachnutzung wird wohlwollend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zur Gültigkeit der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kein Handlungsbedarf</p> <p>Kein Handlungsbedarf</p>
9	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz	13.01.12	<p>Zur Beurteilung liegen die Unterlagen zu o. g. Betreff vor. Wir nehmen wie folgt Stellung: <u>Immissionsschutz</u> 1.1.0 Planinhalt Mit dem Bebauungsplan Nr. 140 „Brauerei“ soll eine geordnete städtebauliche</p>	Sachverhaltsdarstellung	Kein Handlungsbedarf

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 140 „Brauerei“

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB Stellung	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung im weiteren Verfahren:
			<p>Entwicklung eines Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel, auf dem Grundstück der ehemaligen Brauerei Eberswalde gesichert werden. Zur Zweckbestimmung wird weiter ausgeführt, dass es sich um Lebensmitteleinzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Elementen handeln soll.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich südlich der Bundesstrasse (B 167) wobei die Baugrenze laut Planzeichnung für den Teil des Sondergebietes zurückgesetzt werden soll.</p> <p>Die Verkehrserschließung ist über eine bereits vorhandene Zufahrt von der Wilhelmstraße geplant.</p> <p>Im rechtskräftigen FNP der Stadt Eberswalde ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Strategische Steuerung des Einzelhandels“.</p> <p><u>1.1.1.Beurteilung</u></p> <p>Ob das Vorhaben sich als nachbarschaftsverträglich erweisen wird, hängt in starkem Maße von. der Gebietseinstufung und damit dem Schutzanspruch der Nachbarbebauung ab.</p> <p>Nach § 50 BImSchG ist die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Gemäß § 1 (6) 9Ziffer 1</p>	<p>Der Hinweis auf Anwendung der mitgeteilten Rechts- und Fachnormen sowie Empfehlungen wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Dem Hinweis auf das Störverhalten von Kundenparkplätzen, Zufahrten, Wagenboxen, aber auch die Anordnung von Kühleinrichtungen, Lüftungsanlagenstandorte und Anlieferzonen und die Geruchsemissionen einer Bäckerei ist in der</p>	<p>Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Normen und Empfehlungen</p> <p>Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Gebietsverträglichkeit der relevanten Anlagenteile und ggf. Ableitung von Maßnahmen bspw. zur Lärmreduzierung</p>

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB Stellung	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung im weiteren Verfahren:
			<p>BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für die entsprechende Gebietseinstufung anzustreben. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist sicherzustellen dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Zu beachten ist, dass die Richtwerte immissionsortbezogen (z. B. Wohnhaus) und nicht anlagenbezogen gelten. Planerische Möglichkeiten zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Richtwerte der TA Lärm sind z.B. die Einhaltung möglichst großer Abstände zu schutzwürdigen Nutzungen. Das sollte z.B. bei der Planung von Kundenparkplätzen, Zufahrten, Wagenboxen beachtet werden. Weiterhin sind von Bedeutung die Anordnung von Kühleinrichtungen, Lüftungsanlagenstandorte und Anlieferzonen (günstiger mit Rampeneinhausung). Bei beabsichtigter Planung einer Bäckerei sollten gegebenenfalls Geruchsemissionen berücksichtigt werden.</p> <p>Wasserwirtschaft</p> <p>Die wasserwirtschaftlichen Belange des Referates RO 5-Wasserbewirtschaftung, Hydrologie und des Referates RO 6-</p>	<p>weiteren Planung durch immissionschutzrechtliche Prüfung Rechnung zu tragen.</p> <p>Die Mitteilung, dass wasserwirtschaftliche Belange nicht berührt werden und keine stationären Einrichtungen des</p>	<p>Kein Handlungsbedarf</p>

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB Stellung	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung im weiteren Verfahren:
			<p>Gewässerunterhaltung, Hochwasserschutz werden nicht berührt. Im räumlichen Geltungsbereich des Planvorhabens werden keine stationären Einrichtungen des LUGV unterhalten.</p> <p>Neben dem hydrologischen Landesmessnetz im Grund- und Oberflächenwasserbereich sind mögliche Erkundungspegel sowie lokale Beobachtungsmessstellen anderer Betreiber zu beachten. Der Standort und die Nutzungsart sind in diesem Fall wahrzunehmen. Grundsätzlich ist jeder Eigentümer eines Grundstücks gemäß § 91 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. 1 Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585) verpflichtet, die Errichtung und den Betrieb von Messanlagen sowie die Durchführung von Probebohrungen und Pumpversuchen zu dulden, soweit dies der Ermittlung gewässerkundlicher Grundlagen dient, die für die Gewässerbewirtschaftung erforderlich sind. Das bedeutet, dass mit der Ausweisung und Abgrenzung von Planflächen diese Rechte nicht eingeschränkt werden dürfen. Zum Vorhaben bestehen keine Bedenken.</p> <p>Naturschutz Es sind keine Belange von R07 betroffen.</p>	<p>LUGV unterhalten werden, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mögliche Erkundungspegel sowie lokale Beobachtungsmessstellen anderer Betreiber sind der Verwaltung nicht bekannt bzw. durch das Beteiligungsverfahren zur Kenntnis gelangt.</p> <p>Die Hinweise zu den Eigentümerpflichten gem. Wasserhaushaltsgesetz werden zur Kenntnis genommen und als Hinweise in die Begründung aufgenommen. Dass zum Vorhaben keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Mitteilung, dass keine naturschutzrechtlichen Belange betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kein Handlungsbedarf</p> <p>Aufnahme der Hinweise zu den Eigentümerpflichten gem. Wasserhaushaltsgesetz in die Begründung</p> <p>Kein Handlungsbedarf</p>

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB Stellung	Datum	Kurzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung im weiteren Verfahren:
10	Polizeipräsidium Polizeidirektion Ost	05.01.2012	Die voraussichtliche Verkehrserschließung über die Zufahrt Wilhelmstraße sollte auch umgesetzt werden, der Verkehr kann somit geregelt über die LZA der Kreuzung Wilhelmstr./Eisenbahnstr. zu- und abfließen.	Die Zustimmung zur Verkehrserschließung wird zur Kenntnis genommen. Die notwendigen Veränderungen im Knotenbereich sind im weiteren Verfahren zu prüfen.	Prüfung notwendiger Veränderungen im Knotenbereich der LSA
11	ZWA	21.12.11	Belange des ZWA sind in dieser Planungsphase nicht berührt.	Die Mitteilung, dass Belange des ZWA in dieser Planungsphase nicht berührt sind, wird zur Kenntnis genommen.	Kein Handlungsbedarf
12	HBB	09.03.12	Ziel der Planung ist es, das Plangebiet „Brauerei“ als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festzusetzen. Bezug wird dabei auf die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes genommen. Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der HBB an der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beteiligt worden ist und mit Schreiben vom 13.12.2011 Hinweise und Empfehlungen hinsichtlich Aktualisierung der Einzelhandelsflächenerfassung der Stadt Eberswalde gegeben hat. Grundsätzlich befürworten wir die geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes, auch unter der Berücksichtigung der Einbindung der als Denkmal geschützten Gebäudesubstanz. Eine Verbindung von historischer und neuzeitlicher Bausubstanz kann eine Standortbesonderheit für die Stadt Eberswalde selbst, den Investor sowie den zukünftigen Nutzern gleichermaßen bedeuten und für eine entsprechende posi-	Die Sachverhaltsdarstellung und die Befürwortung der Planungsabsicht werden zur Kenntnis genommen. Der HBB gab mit Schreiben vom 13.12.2011 eine Stellungnahme zum Entwurf des Strategischen Bebauungsplanes Nr. I ab, dessen Begründungsanhang das EZK bildete. Die Empfehlung in der Stellungnahme, einen Datenabgleich der kommunal erfassten Einzelhandelsflächen / Leerstandsflächen mit der Erfassung durch die GL durchzuführen, wurde wie folgt in der Stvv am 26.04.2012 abgewogen: <i>Aus dem Abgleich der Daten des BBE-Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Eberswalde und der Daten der landesweiten Erhebung ergeben sich keine wesentlichen Abweichungen, die Einfluss auf das Ergebnis der Abwägung der Planung haben. Die Zahlen der landesweiten Erhebung wurden damit angemessen berücksichtigt. Im Interesse einer einheitlichen Datenbasis wird im Einzelhandels-Zentrenkonzept und im strategischen</i>	Kein Handlungsbedarf

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB Stellung	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung im weiteren Verfahren:
			<p>tive Aufmerksamkeit sorgen. Auch der Handel hat erkannt, dass der bewusste Umgang mit vorhandenen innerstädtischen Ressourcen nicht nur eine Aufwertung von Standortvoraussetzungen bedeutet, sondern auch überregionale Beachtung für einen nachhaltigen Umgang mit prägenden Innenstadtbereichen erhält.</p> <p>Die Festsetzung „Sondergebiet Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel-Lebensmitteleinzelhandel“ findet unsere Zustimmung. Gern verweisen wir in diesem Zusammenhang auf das von allen Landesverbänden des Einzelhandels getragene Qualitätszeichen „Generationsfreundliches Einkaufen“, das vom Handelsverband Deutschland (HDE) seit 2010 als Fokus auf den täglichen Einkauf aller Generationen gesetzt wurde. (Anlage, 2 Flyer)</p> <p>Alle Handelsunternehmen haben die Möglichkeit, mit dem Erwerb des Zertifikates deutlich nach außen sichtbar zu machen, dass sie sich der Problematik eines unbeschwerten, barrierefreien Einkaufs für alle Kunden mehrheitlich widmen. Weit über 100 Zertifizierungen in Berlin und Brandenburg haben bisher für positive Standortaufmerksamkeit insgesamt gesorgt. Wir würden uns freuen, wenn Sie das Qualitätszeichen als Multiplikator in Eberswalde mit unterstützen könnten.</p>	<p><i>Bebauungsplan nur auf die Daten der BBE Handelsberatung eingegangen, da diese detaillierter und umfassender sind. Zudem verfügt die BBE bereits über mehrjährige Erfahrungen in der Beobachtung des Standortes Eberswalde. Bereits im Jahr 2003 wurde eine umfassende Erhebung mit qualifizierter Auswertung durch die BBE durchgeführt.</i></p> <p>Der Hinweis auf das Qualitätszeichen „Generationsfreundliches Einkaufen“ wird dankend aufgenommen. Die Verwaltung unterstützt sehr gerne die Aktion über das Wirtschaftsförderungsamt.</p>	<p>Außerhalb des Planverfahrens: Handelsunternehmen für den Erwerb des Zertifikates interessieren</p>

zur ABPU-Sitzung am 15.05.2012 / zur StVV-Sitzung am 31.05.2012

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 140 „Brauerei“

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB Stellung	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung im weiteren Verfahren:
13	Aus der Öffentlichkeit gab eine Stellungnahme ab: SIG Agrar GmbH Hohenfinow Gut Hohenfinow	05.01.12	<p>Als Ziel der Planung wird die Sicherung des innerstädtischen Nahversorgungsangebotes angegeben.</p> <p>Das Entwicklungspotential der ehemaligen Brauerei soll hinsichtlich seiner baulichen Nutzung als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel festgesetzt werden. Die Beschränkung auf nahversorgungsrelevante Sortimente ist zu begrüßen. Erzeugnisse wie Bäckereiwaren und Fleischwaren werden in guter Qualität im Landkreis Barnim hergestellt.</p> <p>Wir erklären dies auf der Grundlage unserer Erfahrungen bei der Herstellung und dem Vertrieb von Fleisch- und Wurstwaren.</p> <p>Die Landwirtschaftsbetriebe SIG Agrar GmbH Hohenfinow und MTK Agrar GmbH Hohenfinow betreiben Landwirtschaft, züchten Rinder und Schweine unter Beachtung tiergerechter Haltung, verarbeiten sie im betriebseigenen Schlachthof und verkaufen die Produkte in verschiedenen Läden des Landkreises Barnim.</p> <p>Sie bieten damit Waren an, die ausschließlich aus der Region stammen.</p> <p>Eine Bevorzugung von Sortimenten aus der Produktion heimischer Unternehmen wäre sowohl hinsichtlich der Befriedigung von Kundenwünschen als auch zur Förderung der heimischen Wirtschaft ange-</p>	<p>Die Sachverhaltsdarstellung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung zur Beschränkung auf nahversorgungsrelevante Sortimente wird gerne zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Produktion und der Verkauf regionaler Produkte werden von der Verwaltung genauso befürwortet. Es ist allerdings nicht Regelungsgegenstand des Städtebaurechtes, regionale Anbieter zu bevorzugen und Verkaufsmöglichkeiten vorzuzulassen.</p> <p>Die Verwaltung konnte dahingehend unterstützen, bereits den Kontakt zwischen dem regionalen Produzenten und dem Eigentümer bzw. Investor herzustellen.</p>	Kein Handlungsbedarf

Synopse vom 20.04.2012

Anlage 1 zur Informationsvorlage Bebauungsplan Nr. 140 „Brauerei“...

Ergebnisse der der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

zur ABPU-Sitzung am 15.05.2012 / zur StVV-Sitzung am 31.05.2012

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 140 „Brauerei“

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB Stellung	Datum	Kurzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung im weiteren Verfahren:
			raten. Deshalb sollten Investoren und spätere Mieter im Genehmigungsverfahren zum Vorhalten von Verkaufsmöglichkeiten aufgefordert werden.		

Eberswalde, den

Unterschrift