

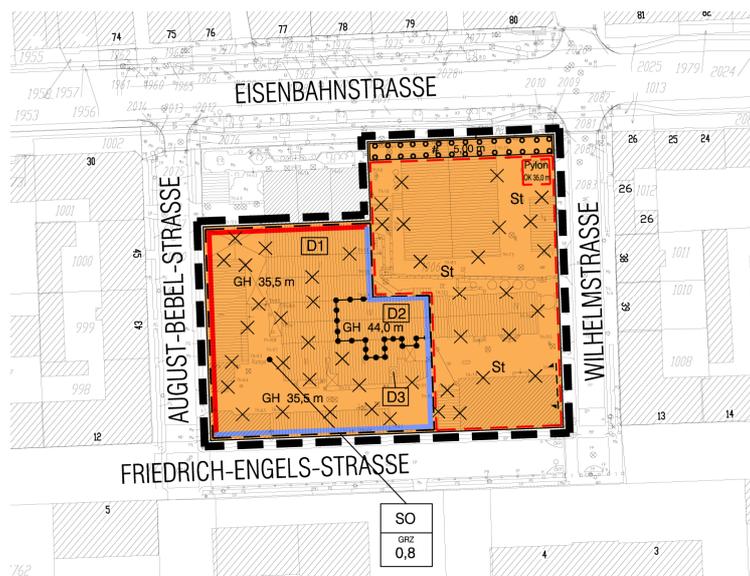


Stadt Eberswalde

BEGRÜNDUNG

für den

Bebauungsplan Nr. 140 „Brauerei“ der Stadt Eberswalde



FEDERFÜHRUNG

Stadt Eberswalde
Der Bürgermeister
Breite Straße 41-44
16225 Eberswalde

BEARBEITUNG

Erhard Soyk
Dipl. Ing. Architekt
Palaisstraße 30
32756 Detmold

Stand: Entwurf Juni 2012

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass, Planungsziel, Planungserfordernis	
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	5
1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke	5
1.3 Lage im Raum, Geltungsbereich	5
1.4 Geschichtliche Entwicklung	6
1.5 Übergeordnete Planungen und Konzepte	6
1.6 Sanierungsgebiet	8
1.7 Verkehrsentwicklungsplanung	9
1.8 Einzelhandels-Zentrenkonzept der Stadt Eberswalde	9
1.9 Landesplanung und Raumordnung	10
1.10 Verkehrserschliessung	11
1.11 Altlasten	11
1.12 Hinweise zum Thema Bodendenkmale	12
1.13 Stromversorgung	12
1.14 Löschwasserversorgung	12
1.15 Denkmalschutz	13
1.16 Naturschutz	14
1.17 Abfallwirtschaft	16
1.18 Bodenschutz	16
1.19 Immissionsschutz	17
1.20 Wasserwirtschaftliche Belange	18
1.21 Ver- und Entsorgung	19
1.22 Begrünung	19
2. Planinhalt	
2.1 Städtebauliches Konzept	19
2.2 Planungsrechtliche Textliche Festsetzungen	
TF 1 Art der baulichen Nutzung	20
TF 2 Gliederung des Sondergebietes	21
TF 3 Mass der baulichen Nutzung	21
TF 4 Flächen für Stellplätze	21
TF 5 Festsetzungen für Bepflanzungen	22
2.3 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen	
TF 6 Stellplatzherstellungspflicht	22
TF 7 Werbeanlagen	23

2.4	Zeichnerische Festsetzungen	
2.4.1	Grundflächenzahl	23
2.4.2	Überbaubare Grundstücksflächen	23
2.4.3	Gebäudehöhen	24
2.5	Denkmäler nach Landesrecht	24
2.6	Flächenbilanz	24
3.	Umweltbericht	25
3.1	Einleitung	25
3.1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	25
3.1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung	25
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	26
3.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes	26
3.2.1.1.	Schutzgut Mensch	26
3.2.1.2.	Schutzgut Arten/Lebensgemeinschaften	27
3.2.1.3	Schutzgut Stadtklima/Luft	28
3.2.1.4	Schutzgut Boden	28
3.2.1.5	Schutzgut Wasser	29
3.2.1.6	Schutzgut Landschaftsbild bzw. Stadtbild	29
3.2.1.7	Kultur-/Sachgüter	30
3.2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	30
3.2.1.9	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	31
3.2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	32
3.2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	32
3.2.2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	32
3.3	Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	33
3.3.1	Festsetzungen im Bebauungsplan	33
3.3.2	Zugeordnete Maßnahmen ausserhalb des Bebauungsplanes	33
3.3.3	In Betracht kommende Planungsvarianten	33
3.4	Zusätzliche Angaben	33
3.4.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	33
3.4.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Verfahrens auf die Umwelt	33
3.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	34
4.	Sonstige Angaben	34
4.1	Folgekosten der Bauleitplanung	34
4.2	Bodenordnung	34

1. Planungsanlass, Planungsziel, Planungserfordernis

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

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 1989 sind einige Versuche, das Quartier einer neuen Nutzung zuzuführen, gescheitert. Insofern besteht ein dringender Handlungsbedarf für eine allseitig akzeptable Lösung. Seit Herbst des Jahres 2009 sind erneute Aktivitäten zur Lösung des städtebaulichen Problemfalls eingeleitet worden. Ein Investor beabsichtigt, das Grundstück mit einem SB-Vollversorgungsmarkt zu nutzen. Ziel ist es, die Nahversorgungslage in der westlichen Innenstadt langfristig zu stärken und für die Wohnbevölkerung eine attraktive, fußläufig erreichbare und angemessene Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu sichern.

1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke

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* fest zu setzen. 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 und gleichzeitig den funktionell-räumlichen Nutzungsansprüchen des Investors gerecht wird.

1.3 Lage im Raum, Geltungsbereich

Die kreisangehörige Stadt Eberswalde, Sitz der Kreisverwaltung des Landkreises Barnim, liegt im nordöstlichen Brandenburg. Sie bildet den Kern des Siedlungsraums Finowtal. Die Stadt liegt nordöstlich von Berlin (Entfernung ca. 50 km) und südöstlich der Erholungsgebiete der norddeutschen Seenplatte sowie der Ostseeküste im Norden. Die Einwohnerzahl beträgt 40.223 (Dezember 2011). Das Bebauungsplangebiet liegt zwischen Eisenbahnstraße, Wilhelmstraße, August-Bebel-Straße und Friedrich-Engels-Straße am westlichen Rand der Kernstadt zwischen Stadtzentrum und Bahnhof und hat eine Größe von ca. 0,6 ha.

1.4 Geschichtliche Entwicklung

1863 erwarben die Unternehmer Heinrich August Lüdecke und Albert August Gutknecht das Grundstück an der damals noch völlig unbebauten Eisenbahnstraße. 1867 begannen sie dort mit der Errichtung einer Dampfbrauerei, die 1868 unter dem Namen „Bayerische Bierbrauerei AG“ in Betrieb genommen wurde. Die Ursprungsanlage bestand aus einem Brauhaus mit Sudhaus, Malztenne, Maschinen- und Kesselhaus. Diese Baulichkeiten erstreckten sich von der Eisenbahnstraße zurückgesetzt als langgestreckte Zeile. Darunter befanden sich Keller, die zur Gärung, Kühlung und Lagerung dienten. Gebraut wurde das Bier auf bayerische Weise, weshalb sich der Absatz in der Region als schwierig erwies. Die Erstbesitzer verkauften den Betrieb aus wirtschaftlichen Gründen 1872. Neuer Inhaber wurde eine Eigentümergemeinschaft aus fünf Personen, die sich unter dem Namen „Märkische Gewerbebank AG“ zusammenfanden mit dem Ziel, den Brauereibetrieb am Standort weiterzuführen und zu erweitern. Noch im selben Jahr begannen die geplanten Erweiterungen, die sich bis gegen Ende des 19. Jahrhunderts fortsetzten. Während dieser Phase entstanden eine Fassremise mit ausgedehntem Lagerkeller und ein neuer Gärkeller, der Bierausschank an der Eisenbahnstraße (1879/80), mehrere Wirtschaftsgebäude und ein Kontorgebäude an der hinteren Grundstücksgrenze (um 1890), ein Eishaus an der westlichen Grundstücksseite (1894) und ein neues Sudhaus (1898). Seit dem Eigentümerwechsel firmierte das Unternehmen als „Jagdschlösschen-Brauerei AG“. Am Anfang des 20. Jahrhunderts nahm man zur Erhöhung der Braukapazitäten weitere Um- und Ausbauten vor; als wichtigste Veränderungen dieses Zeitabschnitts sind die Modernisierung des Maschinen- und des Kesselhauses um 1905 sowie der Umbau des Eishauses in eine Flaschenabfüllanlage im Jahre 1923 zu verzeichnen. Nach 1945 wurde die Brauerei in Volkseigentum überführt, ab 1969 produzierte die Anlage als Zweigbetrieb des VEB Getränk kombinats Frankfurt (Oder). In den 1970er Jahren entstand in Verlängerung des alten Brauhauses ein Neubau und eine weitere Lagerhalle an der Eisenbahnstraße. An den älteren Gebäuden wurden teilweise Veränderungen vorgenommen. Für grundlegende Sanierungsarbeiten fehlten während der DDR-Zeit die finanziellen Mittel, weshalb die Gebäude und Anlagen auf Verschleiß genutzt wurden und nur die notwendigsten Reparaturen erfolgten. Nach der Wende wurde der Betrieb nicht mehr genutzt, seit dem ist die Gebäudesubstanz sehr stark verfallen.

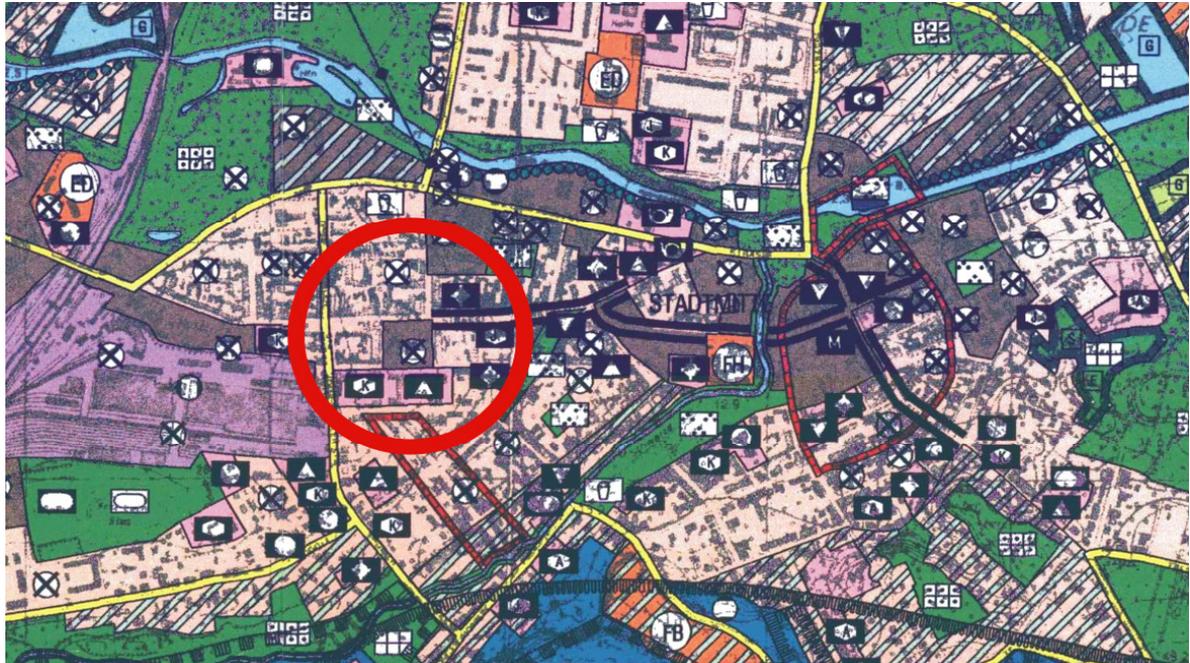
1.5 Übergeordnete Planungen und Konzepte

Flächennutzungsplan

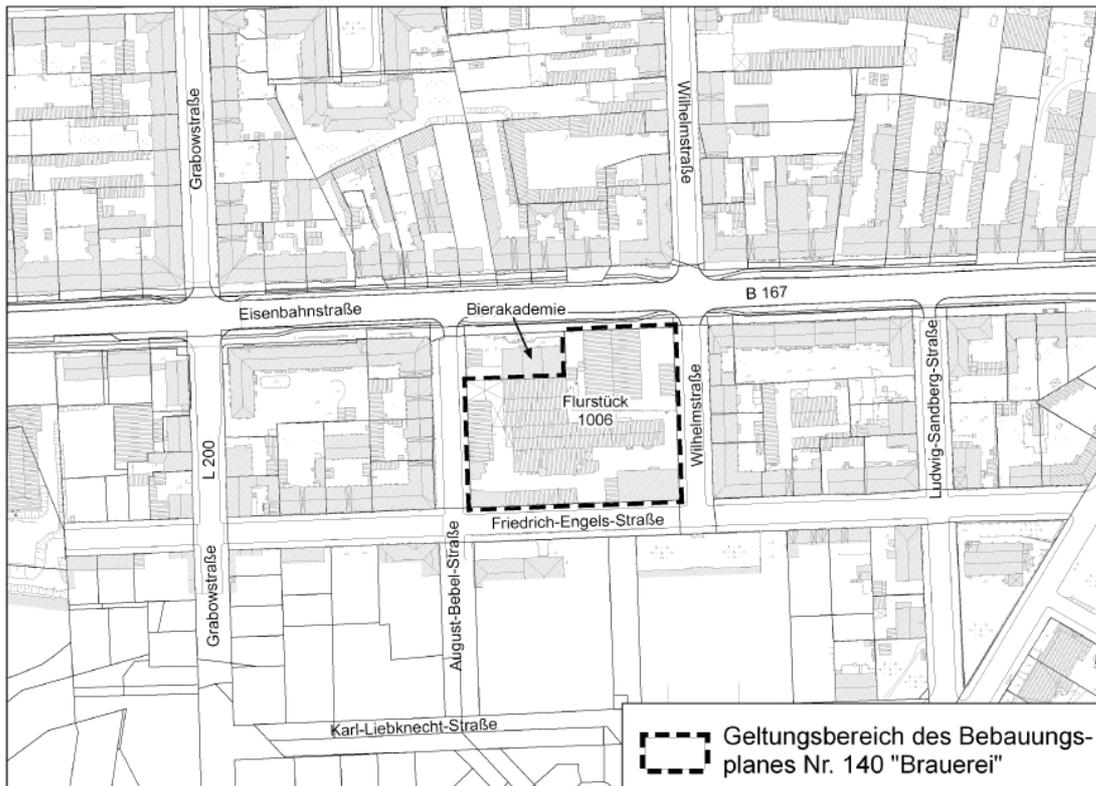
Der derzeit gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 weist für den Planbereich zwischen Eisenbahnstraße, Wilhelmstraße, August-Bebel-Straße und Friedrich-Engels-Straße eine Gemischte Baufläche aus. Ausserdem ist ein Bereich mit Altlasten dargestellt. Nach § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ausgehend von der zukünftig beabsichtigten Nutzung, die hinsichtlich der geplanten Sonderbaufläche von der Darstellung des rechtswirksamen FNP abweicht, wird der Flächennutzungsplan im Rahmen einer Änderung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.



Lage im Raum. Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Pfeilspitze



Lage des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde



Übersichtsplan über den Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Eberswalde, Flur 1, Teil des Flurstückes 1006

Größe 5.960 m²

1.6 Sanierungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich im seit 1992 „förmlich festgelegten Sanierungsgebiet“ nach den Regelungen des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuches. Das Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Eberswalde“ wurde mit dem Satzungsbeschluss vom 15.04.1999 konkretisiert. 2004 erfolgte eine Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes. Die Sanierungsziele sind im Städtebaulichen Rahmenplan Sanierungsgebiet Stadtzentrum Eberswalde - Fortschreibung II festgeschrieben.

- Instandsetzung und Modernisierung der bisher nicht sanierten Altbauten
- Ausbau des Einzelhandels und der privaten Dienstleistungen
- Gestaltung des historischen Zentrums als Treffpunkt öffentlichen Lebens
- Konzentration der Stadtverwaltung
- Entwicklung der Altstadt zu einem attraktiven Wohnort
- Verbesserung des Angebotes wohnungsnaher Grünflächen
- kleinräumige Mischung verschiedener städtischer Funktionen
- Rekonstruktion von kriegs- und verfallsbedingt verloren gegangener Bebauungszusammenhängen
- Prägung unterschiedlicher Blocktypen

- Verringerung der Verkehrsmengen
- Erneuerung der technischen Infrastruktur

Für das Plangebiet ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine städtebaulich sinnvolle Folgenutzung das Sanierungsziel gemäß Satzung erreicht.

1.7 Verkehrsentwicklungsplanung

Die Verkehrsentwicklungsplanung der Stadt Eberswalde basiert auf der im Jahr 2006 durchgeführten Verkehrszählung. So ergab die Zählung für den Abschnitt der Eisenbahnstraße, der zwischen Grabowstraße und Rudolf-Breitscheid-Straße liegt, eine Verkehrsbelegung von 13.255 KFZ/24 h DTV. Da der Verkehrsentwicklungsplan als integrierte Planung die Luftreinhaltung und Lärminderung mitbetrachtet, sind dem Planwerk auch Aussagen zur Luft- und Lärmsituation zu entnehmen. Für den Abschnitt der Eisenbahnstraße, der zwischen Grabowstraße und Rudolf-Breitscheid-Straße liegt, und somit für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 140 „Brauerei“ relevant ist, wird eine Grenzwertüberschreitung für Feinstaub PM₁₀ für wahrscheinlich erachtet. Aus Sicht der Lärminderungsplanung wird der betreffende Straßenabschnitt als *Betroffenheitsschwerpunkt Anwohner* definiert. Beide Szenarien des Verkehrsentwicklungsplanes gehen langfristig von einer deutlichen Entlastung der Eisenbahnstraße aus. In der Straßennetzklassifizierung ist und bleibt die Eisenbahnstraße eine Hauptverkehrsstraße.

1.8 Einzelhandels-Zentrenkonzept 2010 der Stadt Eberswalde

Das Einzelhandels-Zentrenkonzept 2010 der Stadt Eberswalde wurde am 29. März 2012 beschlossen. Der Brauereistandort wird als 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 Angebotschwerpunkten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs führen könnte, wurde die Fläche bislang nicht in die Abgrenzung einbezogen.

Negative städtebauliche Folgen sowie spürbare Funktionsverluste in Folge von Geschäftsaufgaben sind im Nahversorgungsbereich für das betreffende Gebiet westliche Innenstadt insgesamt nicht zu erwarten. Vielmehr dürfte die Ausstrahlungskraft und Funktionsfähigkeit des Nahversorgungsbereichs durch die Etablierung des Vollsortimenters in erheblichem Umfang gestärkt werden und dem Einzelhandelsstandort somit auch nachhaltige Zukunftsperspektiven gegenüber möglichen wettbewerblichen Veränderungen im Umfeld eröffnet werden. Auch sollte in diesem Kontext und bei der Abwägung von pro und kontra berücksichtigt werden, dass der Standort des Planvorhabens an der Eisenbahnstraße durch die unmittelbare Anknüpfung an die umliegenden Wohnquartiere des Stadtteils über eine städtebaulich integrierte Lagequalität verfügt. Vor diesem Hintergrund ist bei den zu betrachtenden Faktoren festzustellen, dass unter dem Aspekt „Verträglichkeit“ für den relevanten Einzelhandel (periodischer Bedarfsbereich) im betreffenden Stadtteil, die Verkaufsflächenerweiterungen zu befürworten sind, nicht zuletzt durch die Tatsache, dass das Vorhaben nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur lokalen Versorgungsstruktur steht. Auch im Sinne des Einzelhandels-Zentrenkonzeptes kann der Standort des hier geplanten Lebensmittelmarktes in direkter Nachbarschaftslage und fußläufiger Entfernung zu Wohngebieten als integrierter Standort betrachtet werden, der im räumlichen und funktionalen Zusammenhang zum Nahversorgungsbereich des Stadtteils steht und in das ÖPNV – Netz eingebunden ist.

1.9 Landesplanung und Raumordnung

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

- 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)

Auf die Planungsabsicht bezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung

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 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.

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. 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, ist Grundsatz 4.8 Abs. 5 LEP B-B zu beachten. 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. Im Einzelhandels-Zentrenkonzept ist jedoch auch der Grundsatz formuliert:

Betriebe der Nahversorgung können auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden. Weiter heißt es: 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.

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 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 ver-

meiden, 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.

1.10 Verkehrserschließung

1.10.1. Öffentliche Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von Norden her von der Eisenbahnstraße (B 167) aus über die Wilhelmstraße erschlossen. Über diese Anbindung wird sowohl der Hauptzu- und Abfahrtsverkehr als auch der Anlieferungsverkehr für das Sondergebiet abgewickelt. Die weiteren Straßen Friedrich-Engels-Straße und August-Bebel-Straße spielen hierbei nur eine untergeordnete Rolle. Das gilt auch für den abfließenden Verkehr. Die zusätzlichen Verkehre führen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des umgebenden Verkehrsnetzes. Voraussetzung hierfür ist, dass im Kreuzungsbereich Wilhelmstraße/Eisenbahnstraße eine Linksabbiegemöglichkeit von der Eisenbahnstraße (B 167) in die Wilhelmstraße geschaffen wird. Die technischen Voraussetzungen hierfür sind gegeben. Diese Anbindung liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans. Für die Realisierung ist im Verlaufe des Aufstellungsverfahrens eine Abstimmung zwischen den zuständigen Behörden erforderlich. Entsprechende Regelungen werden in den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan aufgenommen. Fussläufig wird das Plangebiet mit der Eisenbahnstraße und der Friedrich-Engels-Straße verbunden.

1.10.2 Erschließung durch den ÖPNV

Die Anbindung an den ÖPNV bleibt unverändert. Im Bereich der Eisenbahnstraße befindet sich eine Bushaltestelle, so dass eine gute Busanbindung des Nahversorgungsstandortes gegeben ist.

1.11 Altlasten

Das Plangebiet wurde aufgrund der früheren industriellen Nutzung ins Altlastenkataster aufgenommen. Als altlastenrelevante Areale sind folgende Bereiche zu betrachten:

Öl- und Tanklager
Lager für Chemikalien und Reinigungsmittel
Maschinenhaus
Leitungssysteme der Kälteanlage

Durch die Firma BBS GmbH wurde im Jahr 1997 eine orientierte Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Im Ergebnis wurden damals keine relevanten Boden- bzw. Grundwasserbelastungen festgestellt. Der Gutachter wies jedoch darauf hin, dass ein zusätzlicher Untersu-

chungsbedarf bei der Bausubstanz, den Schornsteinen und den Leitungssystemen besteht. Weiterhin gab es im Jahr 1997 eine Havarie auf dem Gelände, bei der aus den alten Leitungen Ammoniak ausgetreten ist. Eine abschliessende Einschätzung der Gefahrensituation ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht ableitbar. Erst nach Erarbeitung einer aktuellen Gefährdungsabschätzung, in der auch die eventuellen Auswirkungen der damaligen Havarie betrachtet werden, sind die weiteren Maßnahmen abschätzbar. Zur Zeit gehen von dem Plangebiet keine akuten Gefahren aus. Insofern sind keine Sofortmaßnahmen zur Gefahrenabwehr durch Altlasten erforderlich. Weitergehende Untersuchungen sind im Rahmen der Abbrucharbeiten bzw. Bautätigkeit zum Neubau des SB-Vollversorgers erforderlich. Die eventuell daraus abzuleitenden Maßnahmen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Erst dann kann eine Altlastenfreistellung durch die untere Bodenschutzbehörde erfolgen.

1.12 Hinweise zum Thema Bodendenkmale

Im Bereich des genannten Vorhabens sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. 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:

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 darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§11Abs.3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§11Abs.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 (§17 BbgDSchG).

1.13 Stromversorgung

Das Plangebiet wird von Leitungen und Anlagen der EON edis AG tangiert. Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, wird ein rechtzeitiger Antrag erbeten, aus welchem die Baumassnahmen ersichtlich sind. Es wird gebeten, den Anlagenbestand der AG bei Ihrer Vorhaben konkreten Planung zu berücksichtigen. Die weitere Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung wird auf Grundlage konkreter Planungen erfolgen.

1.14 Löschwasserversorgung

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich 3 Unterflur-Hydranten (Eisenbahnstraße, Ecke Eisenbahn/Wilhelmstraße und Ecke Friedrich-Engels/ August-Bebel-Straße. Insgesamt

wird für das Plangebiet eine Löschwasserversorgung von min. 96 m²/ Std. für den Zeitraum von 2 Stunden gefordert.

1.15 Denkmalschutz

Teile der Brauerei sind in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen. Das vorliegende Plankonzept sieht vor, Teile der Denkmalsubstanz zu erhalten und mit dem Neubauvorhaben zu verknüpfen.

Mit Ausnahme der Brauereigaststätte und dem sogenannten Pförtnerhaus befindet sich die historische Bausubstanz der ehemaligen Brauerei Eberswalde in einem sehr schlechten Zustand. Grund für die enorme Schadensbilanz an den denkmalwerten Gebäuden ist das Offenlassen sämtlicher Bauteile seit der Wende. Eine vollständige Rückführung aller Komponenten des Baudenkmals in einen langfristig gesicherten baulichen Zustand läßt sich wirtschaftlich nur sehr schwer darstellen. Trotzdem sieht das Plankonzept vor, dem Anspruch der Öffentlichkeit nach Dokumentation eines für die Stadt Eberswalde bedeutsamen Stadtquartiers Rechnung zu tragen und der Bevölkerung ein Zeugnis der baulichen Entwicklung der Gründerzeit im vorletzten Jahrhundert an dieser Stelle dauerhaft zu vermitteln. Die hierfür notwendigen baulichen Maßnahmen sind nicht unerheblich, deshalb ist eine Beschränkung des Erhaltungsaufwandes auf das Wesentliche unumgänglich. Die Überlegungen des vorliegenden Konzeptes konzentrieren sich demzufolge nur auf die charakteristischen Merkmale der denkmalgeschützten Bausubstanz.

Folgende Elemente werden als bedeutsam für das historische Erscheinungsbild der Brauerei eingeschätzt:

1. Hauptgebäude mit der angebauten Darre und ihrem Kurzschornstein
2. Hauptschornstein mit Sockel (Höhe 30,00 m)
3. Brauereigaststätte
4. Pförtnerhaus
5. Kellergewölbe

Wie zuvor bereits angekündigt, sieht das Konzept vor, die markanten, für die Ursprünge der Brauerei bedeutenden Elemente des historischen Ensembles zu erhalten und in die geplante Neunutzung weitestgehend zu integrieren. Das Hauptgebäude kann in seiner vollen Ausdehnung nicht bestehen bleiben. Seit seinem Entstehen wurde es mit zahlreichen Anbauten und Ergänzungen versehen, die in ihrer Wertigkeit unterschiedlich zu beurteilen sind und daher für die Stadthistorie eine geringere Bedeutung haben. Diese Elemente können nicht erhalten werden. Das Haupthaus wird seiner stadthistorischen Bedeutung auch dann noch gerecht, wenn an ihm die Bauweise, der Baustil und die Nutzung als nachvollziehbares Prinzip dargestellt werden. Insofern ist geplant, das Hauptgebäude im Westen und im Osten klar erkennbar zu kürzen und nur den charakteristischen Mitteltrakt mit der markanten Darre und dem Kurzschornstein zu erhalten. Die entstehenden Schnittstellen sollen sehr deutlich als solche hervorgehoben werden. Die verbleibende Bausubstanz wird auch in ihrer Reduktion exemplarisch darstellen, woraus sich der stadthistorische Wert des Baudenkmals der Brauerei herleitet. Diese für diesen speziellen Fall durchgeführte Vorgehensweise wird durch die Aufarbeitung der Fassaden mit den Fenstern, der Dachkonstruktionen, der Schornsteine und der wesentlichen inneren Konstruktionen unterstützt.

Der geplante Neubau des SB-Marktes soll gestalterisch und funktional behutsam mit der alten Kernzelle der Brauerei verknüpft werden. Eine reine Freistellung der Denkmalsubstanz ist an dieser Stelle nicht beabsichtigt, da sie auch in Zukunft, wenn auch nur teilweise, mit Leben er-

füllt werden soll. Das läßt sich nur realisieren, wenn eine funktionale Verknüpfung mit der Marktnutzung gewährleistet ist.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt existiert noch kein verformungsgerechtes Aufmass der denkmalwerten Bauteile. Insofern kann zur Zeit noch nicht exakt bestimmt werden, wie die Fassaden der zu erhaltenden Elemente aussehen. Das bezieht sich insbesondere auf die Fassadenöffnungen, die im Verlauf der langjährigen Entwicklung der Brauerei immer wieder verändert wurden. Besonders hier ist eine enge Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde erforderlich.

Die ausserhalb des Plangebietes befindlichen Gebäude Brauereigaststätte und Pförtnerhaus können in ihrer gegenwärtigen Erscheinung beibehalten werden. Massnahmen, die eine behutsame Materialanpassung beinhalten, sollen dazu beitragen, dass das spätere Gesamtensemble nicht zu viele verschiedene Materialien und Farben aufweist. Aus diesem Grund ist auch geplant, die Fassade des neuen SB-Marktes annähernd im Klinkermaterial der Gaststätte auszuführen.

Die historischen Kellergewölbe sind von der Baumassnahme zum Teil betroffen. Ein grosser Teil der Gewölbe wird zur Sicherung des Bestandes an Fledermäusen erhalten. Die statisch und bautechnisch nicht erhaltbaren Gewölbekeller werden verfüllt. Der Zugang zu den zu erhaltenden Gewölben wird auf Dauer an geeigneter Stelle ermöglicht. Erhaltungs- oder Sanierungsmassnahmen in diesem Bereich sind zunächst nicht vorgesehen.

Betont wird die Gesamtanlage durch eine Grundstückseinfriedung, die sich auf die Proportionen der noch in Resten vorhandenen Mauer/Zaunkonstruktion im Bereich der ehemaligen Brauereigaststätte bezieht. Zwar sind auch diese nicht mehr reinen historischen Ursprungs, verdeutlichen aber noch heute die Gestaltungsabsichten des damaligen Architekten. Die vorhandene Restsubstanz der Einfriedung soll erhalten bleiben und saniert werden. Die Ergänzung wird die Farb- und Formensprache sowie die Proportionen aufnehmen, jedoch aus modernen Materialien bestehen.

Alle zuvor beschriebenen Massnahmen sind mit dem Landesdenkmalamt im Detail abgestimmt. Auch aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zur Planung. Jedoch ist eine Denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn ein Denkmal in seiner Substanz zerstört oder beseitigt, das Erscheinungsbild oder seine Umgebung verändert werden sollen.

1.16 Naturschutz

Zur Ermittlung der Naturschutzrechtlichen Belange hat die Stadt Eberswalde ein Gutachten: „Untersuchung der Vogel- Und Fledermausfauna Brauerei Eberswalde“ in Auftrag gegeben. Ein vorläufiges Zwischenergebnis des Gutachtens sagt folgendes aus:

Vogelfauna:

Artenspektrum Brutvögel:

Amsel, Hausrotschwanz, Blaumeise, Kohlmeise, Grünfink, Mauersegler (2 Brutpaare)

Ortstypisches Artenspektrum der Gebüschbrüter in geringer Anzahl von Brutplätzen (allesamt Einzelvorkommen) sowie Gebäude- (Nischen-) brüter in ebenfalls geringer Anzahl an Brutpaaren. Als europäische Vogelarten sind alle Arten in der weiteren Planung hinsichtlich des Schutzes der Brutplätze vor Zerstörungen bzw. Schädigung zu berücksichtigen (Bauzeit außerhalb der Brutperiode von April bis Anfang August). Spätere Neuschaffung bzw. Aufrechterhaltung der

Brutplatzangebote auf dem Grundstück bzw. im näheren Umfeld sind einzuplanen (Gehölzpflanzungen, Mauersegler-Kastenkolonie, Nischenbrüterkästen...). Größere Planungshindernisse (außer Bauzeitbeschränkung für Abriß und Gehölzrodung) sind hinsichtlich der Avifauna derzeit nicht erkennbar.

Fledermäuse:

Sommervorkommen:

Pappdach Kesselgebäude, Ostfassade, sind im Mai und Juni 2011 3 bzw. 5 Zwergfledermäuse schwärmend festgestellt worden.

Wintervorkommen:

1. Keller Kesselhaus (Hauptkeller): Mausohr, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus, Braunes Langohr, Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Mopsfledermaus
2. Keller Nebengebäude (August-Bebel-Straße): Kein Befund

Das bisher festgestellte Vorkommen von Zwergfledermäusen wird als Zwischenquartier oder Männchenquartier eingestuft, da die Kopfstärke am beflogenen Quartierbereich mehrmals – für Zwergfledermäuse - sehr gering war. Vorausgesetzt, das Quartier ist nicht auch im Herbst/Winter belegt, ergibt sich eine Bauzeitbeschränkung für den Abriss dieses Gebäudeteil von Mitte April bis Ende September. Das Quartier ist am späteren Neubau (bzw. am späteren Gebäudekomplex) durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen (z.B. Fledermaus-Einbauquartiere) zu ersetzen. Hinweise dazu werden im Abschlussbericht gegeben. Die intensivsten Bemühungen um eine Lösung werden hinsichtlich des festgestellten Winterquartiers im Hauptkeller ergeben, da sich abzeichnet, dass sich das darin befindliche Vorkommen hinsichtlich des Artenspektrums und der Individuenzahl durch z.B. CEF-Maßnahmen an anderen (im Umfeld befindlichen) Standorten nicht oder nur über einen langen zeitlichen Vorlauf (5-15 Jahre Entwicklungszeit) erreichen ließe. Der im Keller festgestellte Kot von Fledermäusen lässt zudem erwarten, dass im Zuge der Schwarmzeituntersuchungen im Herbst 2011 die Bedeutung des Quartieres noch weiter gewinnen wird und vermutlich noch bisher unentdeckte Rückzugbereiche in Spalten usw. ermittelt werden.

Ein Abriss des Hauptkellers bzw. seine Beschädigung oder Verschlechterung als Winterquartier durfte daher vermutlich nur im Zuge eines artenschutzrechtlichen Ausnahmeverfahrens möglich werden. Hier würde insbesondere die dabei vorzunehmende (Standort-)Alternativenprüfung für den geplanten Supermarkt vermutlich eine große Hürde darstellen. Es wird daher fachlich dringend empfohlen, das besonders bedeutende Fledermaus- Winterquartier zu erhalten, in dem der gesamte Hauptkeller (inkl. der noch zu ermittelnden Haupteinflüge, Dunkelkorridore und Klimafaktoren) gesichert und erhalten wird. Im Zuge der späteren oberirdischen Abriss- und Sanierungsarbeiten werden dann einige Hinweise zu Bauzeiten (Untertage & Einflugbereiche: Mitte April bis Mitte August) erfolgen. Detailliertere Empfehlungen zu Bauzeiten, Dunkelbereichen, Quartiersicherung können dazu im Endbericht sowie im Zuge der weiteren Planung erarbeitet werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand und unter sorgfältiger Beachtung der oben genannten Rahmenbedingungen (Bauzeiten, Dunkelbereiche, Quartierklima usw.) steht der uns bisher vorgelegten Grundstücksbeplanung (Kellererhalt, Erhalt Kesselhaus usw.) nichts entgegen.

Fazit: Ein wesentlicher Teil der Kellieranlagen muss erhalten bleiben. Welche Teile, ist zu entscheiden, bevor der Abriss der alten Bausubstanz erfolgt.

Diese Vorgabe wurde bei der gegenwärtig eingeleiteten Detailplanung bereits eingehend berücksichtigt (Siehe auch: Denkmalschutz).

1.17 Abfallwirtschaft

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, kohlenteeerhaltige 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, Großbeerstraße 231, 14480 Potsdam anzudienen.

1.18 Bodenschutz

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.

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 Sachverständigen 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).

Sollten sich umweltrelevante, 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 Grundwasserverunreinigungen sind so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen (§ 4 Abs. 3 BBodSchG).

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 sind dem Bodenschutzamt unmittelbar vorzulegen. 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.

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.

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 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).

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind durch geeignete Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren (§ 15 Abs. 2 BbgNatSchG). 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. Für das Schutzgut Boden fallen keine Kompensationsmaßnahmen an, da durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in den Boden zugelassen werden.

1.19 Immissionsschutz

Ob das Bebauungsplankonzept sich als nachbarschaftsverträglich erweisen wird, hängt in starkem Maße von der Gebietseinstufung und damit dem Schutzanspruch der Nachbarbebauung ab. 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) Ziffer 1 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). Dem Hinweis auf das Störverhalten von Kundenparkplätzen, Zufahrten, Wagenboxen, aber auch die Anordnung von Kühleinrichtungen, Lüftungsanlagenstandorte und Anlieferzonen, ist in der weiteren Planung durch immissionsschutzrechtliche Prüfung Rechnung zu tragen. Hieraus sind ggf. Maßnahmen z.B. zur Lärminderung abzuleiten.

Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation im Bebauungsplanverfahren

Die beurteilungsrelevante Umgebung des Plangebietes gehört dem unbeplanten Innenbereich an. Sie ist nördlich des Plangebietes geprägt durch Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Eisenbahnstraße, Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben in den Erdgeschoss und Hinterhöfen. Diese Nutzungsvielfalt zieht sich auch in die östlich des Plangebietes angrenzende Wilhelmstraße. Südlich und westlich des Plangebietes sind Merkmale eines

Allgemeinen Wohngebietes vorprägend. Das Plangebiet und seine Umgebung ist durch die B 167 vorbelastet.

Der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung wird die planungsrechtliche Einstufung in § 34 (1) BauGB zu Grunde gelegt. Liegt kein faktisches Baugebiet vor, ist zur immissionsschutzrechtlichen Beurteilung ein Zwischenwert zu bestimmen. Da Gebietsmerkmale von einem MI (Mischgebiet) und einem WA (Allgemeines Wohngebiet) vorliegen, wird der Zwischenwert zur Beurteilung des Schutzanspruches der angrenzenden Bebauung bzw. Nutzung mit 58 dB (A) tags angenommen. Die Betrachtung nachts ist entbehrlich, denn der Supermarkt hat geschlossen. Die Bebauung an der August-Bebel-Straße kann vernachlässigt werden, denn durch die geplante geschlossene Bebauung wird ein guter Lärmschutz erzielt.

Der Schulkomplex an der Friedrich-Engels-Straße ist teilweise betroffen, nämlich in dem Bereich der Stellplatzanlage und Anlieferzufahrt und die Bebauung in der Wilhelmstraße ist für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung relevant. Der Hauptemittent im Plangebiet bzw. im zukünftigen Sondergebiet ist die geplante Stellplatzanlage mit ihren typischen Geräuschen einschließlich der Einkaufswagen. Zur Ermittlung des flächenbezogenen Schalleistungspegel (Stärke der Schallemission einer Schallquelle) wurde ein anerkanntes Berechnungsverfahren des Bayerischen Landesamtes für Umwelt angewandt.

In der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist ein Verfahren zur Berechnung der Schallimmissionen durch Parkplatzlärm weiter entwickelt worden, das - im Vergleich zu Messungen - in der Regel zu Ergebnissen auf der sicheren Seite führt. Dieses Rechenverfahren berücksichtigt sowohl die Emissionen aus dem Parksuchverkehr auf den Fahrgassen als auch die Emissionen aus dem Ein- und Ausparken in die einzelnen Stellplätze, also das Rangieren, An- und Abfahren und Türenschiagen.

Für die geplante Stellplatzanlage ist ein flächenbezogener Schalleistungspegel aller Vorgänge auf dem Parkplatz von 63,61 dB (A) für die Zeit von 6 bis 22 Uhr berechnet worden. Es kann deshalb abgeschätzt werden, dass es an den Bebauungsrändern (Immissionsorten) an der Wilhelmstraße und Friedrich-Engels-Straße deutlich zu Überschreitungen des gemittelten Wertes von 58 dB (A) kommt. Es ist abwägungsgerecht, auf Grund der städtebaulichen Situation (hochverdichteter Stadtraum) und der Vorbelastung durch die B 167 und zur Umsetzung der Ziele der Sanierung und Sicherung einer nachhaltigen Nahversorgung in diesem Bereich, eine Überschreitung hinzunehmen und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse hinter den anderen städtebaulichen Gründen zurück treten zu lassen.

Im Baugenehmigungsverfahren erfolgt der Nachweis der Richtwerte der TA-Lärm an den Immissionsorten für die Baumaßnahme mit ihren störenden Anlagenteilen

1.20 Wasserwirtschaftliche Belange

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.

1.21 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas und Wasser wird durch das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt. Eine Anbindung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Entsorgung von Abwasser erfolgt in das städtische Leitungsnetz. Die entsprechenden Anpassungen erfolgen im Rahmen der Erschließungsarbeiten. Das auf den künftigen Bauflächen anfallende Regenwasser kann in die öffentliche Regenkanalisation eingeleitet werden. Die hierfür erforderlichen Arbeiten sind vom Veranlasser im Rahmen der Erschließungsarbeiten durchzuführen.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb bzw. ggf. im Rahmen gesonderter Regelungen durch die Gewerbetreibenden.

1.22 Begrünung

Neben der Festsetzung eines Grünstreifens entlang der Eisenbahnstraße wurden auch Überlegungen angestellt, im Bereich innerhalb Fläche für Stellplätze zusätzliche Festsetzungen zur Bepflanzung mit Einzelbäumen vorzusehen. Da das Niveau des Parkplatzes jedoch gegenüber der jetzigen Situation angehoben werden muss, ist eine Auffüllung mit nichtorganischem Material erforderlich. Diese Auffüllung ist für eine langfristige Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen nicht geeignet. Insofern wurde von einer derartigen Festsetzung abgesehen. Als Ergänzungsmassnahme könnte die Neuanpflanzung von Bäumen als Straßenbegleitgrün in der Wilhelmstraße realisiert werden. Da dieser Bereich jedoch ausserhalb des Plangebietes liegt, wäre hier eine gesonderte Vereinbarung mit der Stadtverwaltung erforderlich.

2. Planinhalt

2.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Einrichtung eines SB- Verbrauchermarktes mit definiertem Sortiment und 10 % Randsortiment vor. Der Baukörper für diesen Markt tritt an die Stelle von Teilen der bisherigen Brauereibebauung. Ein Teil des denkmalrelevanten Bereiches dieser Bebauung soll erhalten werden und in die geplante künftige Nutzung integriert werden. Vorgelagert ist eine den Anforderungen entsprechende Parkplatzfläche für ca. 83 Pkw. Das Nahversorgungszentrum soll verkehrstechnisch an die Wilhelmstraße angebunden werden. Über diese Zufahrt wird sowohl der Zuliefer- als auch der Kundenverkehr abgewickelt. Um eine Verträglichkeit mit der vorhandenen Nachbarschaft zu gewährleisten, werden Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Anlieferung vorgesehen. Die fußläufige Erreichbarkeit des geplanten SB- Verbrauchermarktes wird durch Anbindungen an die Eisenbahnstraße und die Friedrich- Engels-Straße gewährleistet.

2.2. Planungsrechtliche Textliche Festsetzungen

TF 1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteleinzelhandel“, Begriffsbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO

(1) Das Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteleinzelhandel“ dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelverbrauchermarktes mit ergänzenden, untergeordneten Angeboten wie nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften und weiteren sich einfügenden Einrichtungen.

(2) In dem Sondergebiet sind nach Maßgabe der nachfolgenden Festsetzungen zulässig:

- Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager;
- nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe, auch großflächige;
- Schank- und Speisewirtschaften;
- Dienstleistungsbetriebe;
- ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe;
- Sozialräume für die Betriebe;
- Räume für die Verwaltung der Einzelhandelsbetriebe.

(3) Zu den in Absatz 2 benannten nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben zählen alle Einzelhandelsbetriebe, die als Kernsortiment eines oder mehrere der nachfolgend benannten Sortimente anbieten:

Bezifferung gem. WZ 2008	Sortiment
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
47.61	Bücher
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.73	Apotheken (Arzneimittel)
47.74	Medizinische und orthopädische Artikel
47.75	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel Drogerieartikel (i. S. 52.33.2 WZ 2003)
47.76.1 (t.w.)	Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel)
47.78.1	Augenoptiker
47.78.9 (t.w.)	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Schuh-, Leder- und Kleiderpflegemittel, Bürstenwaren, Haushaltsbürsten und -besen, Kerzen

In Ergänzung des nahversorgungsrelevanten Kernsortiments dürfen auf 10 % der Verkaufsfläche auch sonstige Sortimente als Randsortiment angeboten werden

Begründung: Die Festsetzungen entsprechen den Vorgaben des Einzelhandels-Zentrenkonzeptes zur Sicherung der differenzierten Versorgungsstrukturen in Eberswalde. Begründet wird die Festsetzung als SO-Gebiet mit der in der Umgebung des Plangebietes fehlenden Nahversorgung. Im fußläufigen Einzugsbereich des geplanten SB-Vollversorgers befindet

sich zur Zeit keine Einrichtung zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Das SO-Gebiet soll dieses Defizit nachhaltig beseitigen und trägt gleichzeitig zur Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt bei.

TF 2 Gliederung des Sondergebietes

§ 11 i. V. m. § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

Die in TF 1 Absatz 2 benannten nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe dürfen nur im Erdgeschoss errichtet werden.

Begründung: Zur Steuerung der Verkaufsflächenobergrenze und damit zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Stadtmitte bedarf es der Regelung.

TF 3 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 – 20 BauNVO

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche dieser Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Begründung: Durch die TF 3 wird die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete GRZ=0,8 überschritten. Eine Überschreitung ist gem. § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig, wenn

- 1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,*
- 2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und*
- 3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.*

Das Plangebiet ist bereits im unbeplanten Zustand zu fast 100 % versiegelt, damit ist die GRZ bereits vor der Planung überschritten. Die zeichnerische Festsetzung einer GRZ von 0,8 und die Textliche Festsetzung der Überschreitung bis 1,0 für Stellplätze und Zufahrten führen deshalb nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und beeinträchtigen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Im Gegenteil, durch die Planung kommt es, wenn auch nur geringfügig, zu Entsiegelungen. Der Bebauungsplan bereitet daher keine zusätzlichen Eingriffe in die Bodenfunktion vor. Die Umsetzung einer besonderen städtebaulichen Idee in einer äußerst schwierigen städtebaulichen Bestandssituation, rechtfertigen weiterhin die Überschreitung der Obergrenze der GRZ.

TF 4 Flächen für Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den dafür festgesetzten Flächen außerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Begründung: Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung sind Flächen für Stellplätze festgesetzt.

TF 5 Festsetzung für Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

In dem im Plan festgesetzten Bereich sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe und jeweils einem Pflanzbeet von mindestens 5 m² anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist ein entsprechender Ersatz zu pflanzen. Auswahl anzupflanzender Gehölzarten

Mittelkronige Bäume - Säulenform

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Sorbus aria	Kleine Mehlbeere
Carpinus betulus	Hainbuche

Begründung: An der nördlichen Plangebietsgrenze wurde die Festsetzung eines 5,00 m breiten Grünstreifens festgesetzt. Dieser Grünstreifen hat die Funktion, das baulich geschlossene Straßenbild der Eisenbahnstraße im Bereich zwischen der ehemaligen Brauereigaststätte und der östlich der Einmündung der Wilhelmstraße fortgeführten Bauzeile optisch auch weiterhin zu füllen. Gegenwärtig wird diese Funktion von einer gestalterisch wenig anspruchsvollen Lagerhalle übernommen. Da diese Halle im Laufe der Bauarbeiten entfernt werden soll, würde ohne eine gestalterische Ersatzmaßnahme an dieser Stelle eine Lücke im Straßenbild entstehen. Bepflanzt werden soll diese Fläche mit hochwachsenden Einzelbäumen, die durch ihren Wuchs eine raumbildende Funktion übernehmen können. Unterstützt wird diese Gestaltungsabsicht durch die Fortführung der historischen Grundstückseinfriedung, die vor der ehemaligen Brauereigaststätte noch weitestgehend erhalten ist. Sie soll in diesem Bereich durch eine neue Einfriedung ergänzt werden, die zwar aus modernen Materialien gebildet wird, sich in Formensprache und Proportionalität jedoch an die historische Vorgabe anlehnt.

2.3 Auf Landesrecht beruhende textliche Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO

TF 6 Stellplatzherstellungspflicht

§ 81 Abs. 4 BbgBO

Die Stellplatzsatzung der Stadt Eberswalde vom 08.02.2005 ist für den Geltungsbereich nicht anzuwenden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt eine Herstellungspflicht von Stellplätzen nur nach folgender Maßgabe:

Herstellung von mindestens 1 Stellplatz je 25 m² Verkaufsfläche des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels

Begründung: In Anlehnung an die durch die Rechtsprechung als gesicherte Erfahrungswerte bzw. als sachverständig festgelegte Erfahrungswerte anerkannten Richtzahlen der „Richtlinie über die notwendigen Stellplätze“ (Anlage 2 zur Verwaltungsvorschrift der Brandenburgischen Bauordnung ABI. Nr. 42/03 S 926) wird für die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze davon ausgegangen, dass je 20m² Verkaufsfläche in einer großflächigen Handelseinrichtung ein Stellplatz herzustellen ist.*

Die Lage in direkter fußläufiger Nachbarschaft zu den Verbrauchern und die günstige Erschließung durch den ÖPNV (im unmittelbaren Umfeld befinden sich Haltestellen) rechtfertigt eine Minderung der Anzahl der notwendigen Stellplätze um 20%. Die Festsetzung der Richtzahl für die Bemessung der notwendigen Anzahl der Stellplätze im Plangebiet von „je 25m² Verkaufsfläche des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels ist mindestens ein Stellplatz herzustellen“, ist daher abwägungsgerecht.

TF 7 Werbeanlagen

§ 81 Abs. 1 BbgBO

Werbeanlagen sind nur nach folgenden Bestimmungen zulässig:

1. Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung eines Werbepylon bis zu einer absoluten Höhe von 35,00 m DHHN 92 zulässig.
2. An dem zuvor beschriebenen Werbepylon ist eine zweiseitig beschriftbare Werbefläche in einer Grösse von bis zu 7,00 m² je Seite zulässig.
3. Im Fassadenbereich des Sb-Verbrauchermarktes ist je Ladeneinheit mit mehr als 100 m² Verkaufsfläche eine Werbefläche in einer Grösse von bis zu 5,0 m²zulässig.
4. Im Fassadenbereich der kleinen Ladeneinheiten bis zu 100 m² Verkaufsfläche ist je Ladeneinheit eine Werbefläche in einer Grösse bis zu 2,00 m² zulässig.
5. Im Bereich der Giebelflächen des historischen Sudhauses ist an der Westseite und an der Ostseite jeweils eine Werbefläche in einer Grösse bis zu 10,00 m² zulässig.

Begründung: Aus gestalterischen Gründen, zur Sicherung der Sanierungsziele und zur Vermeidung einer störenden Häufung von Werbeanlagen sind Regelungen über Größe, Standort, Ort, Art und Gestaltung von Werbeanlagen erforderlich.

2.4 Zeichnerische Festsetzungen

2.4.1 Grundflächenzahl

§ 16,17 Abs. 1 BauNVO

Für Baumaßnahmen im Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel) wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Zur Ermöglichung einer optimalen Ausnutzung des Grundstücks auch für Stellplätze und Zufahrten sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche dieser Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Die maximale Größe des Baukörpers für den Markt ergibt sich aus den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien.

2.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Sie ergeben sich aus den angestrebten Nutzungen. Der Markt soll im westlichen Bereich des Grundstücks errichtet werden, um im östlichen Teil die erforderlichen Parkplätze anlegen zu können. Die Lage der überbaubaren Flächen für den SB-Vollversorger resultieren darüber hinaus auch aus den betrieblichen Anforderungen der vorgesehenen Nutzungen, wie z.B. der Anlieferung von Waren.

2.4.3 Gebäudehöhen

§§16, 18 BauNVO

Da die Höhe der Baukörper als Gebäudehöhe festgesetzt wird, kann auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet werden. Zur Umsetzung der besonderen städtebaulichen Idee, der Integration des Kernbereiches des denkmalgeschützten Sudhauses mit Darre, erfolgt die Festsetzung der Gebäudehöhe durch Übernahme der absoluten Höhe des zu integrierenden Sudhausbestandes mit 44,0 m. Die Höhe ausserhalb dieses Bereiches im SO-Gebiet orientiert an den bestehenden Strukturen der denkmalgeschützten Bierakademie und beträgt 35,5 m.

Die Gebäudehöhen werden als Höchstmaß und als absolute Höhen nach DHHN 92 festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt ist bei geneigten Dächern der Hauptfirst und bei Flachdächern die abschlussbildende Attika. Ausnahmsweise darf die festgesetzte Gebäudehöhe durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung oder auf Grund denkmalrechtlicher Vorschriften überschritten werden.

Begründung der zeichnerischen Festsetzungen: Die historische Quartierstruktur des Plangebietes ist Grundlage für die Festsetzung von GRZ, Baulinien, Baugrenzen und Gebäudehöhen. Da das Plangebiet gegenwärtig annähernd vollständig versiegelt ist, erfolgen auch für die künftige Nutzung keine Einschränkungen in dieser Hinsicht. Das Grundstück ist zur Zeit an zwei Seiten bis an den Blockrand bebaut. Diese Struktur wird im Prinzip durch die Planung aufgenommen und mit den Ansprüchen an eine moderne, funktionelle Nutzung abgeglichen. Wesentlicher Fixpunkt der Festsetzungen ist auch der Bezug auf die erhaltenswerten Teile des Baudenkmals. Die Gebäudehöhe ergibt sich hierbei aus den historischen Vorgaben. Die zulässige Gebäudehöhe ausserhalb des Denkmalbereiches folgt ebenfalls diesen Prinzipien und entspricht den baulichen Anforderungen an moderne Nahversorgungsmärkte.

2.5 Denkmäler nach Landesrecht

Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. BbgDSchG

Vom Plangebiet betroffen sind das Denkmal Brauerei mit Malztenne (teilweise), Darre, Sudhaus, Maschinen- und Kesselhaus einschließlich Schornstein, Brauerei-Kelleranlage sowie Bierausschank, Pförtnerhaus und Reste von der Kopfsteinpflasterung

Begründung: Die Übernahme stellt klar, dass denkmalschutzrechtliche Belange betroffen sind, die entscheidend für die Beurteilung von Baugesuchen sind.

2.6 Flächenbilanz

1.	Plangebietsfläche	5.694 m ²
2.	Sonderbaufläche	2.880 m ²
3.	Grünfläche	238 m ²
4.	Flächen für Stellplätze	2.576 m ²

3. Umweltbericht

Im Rahmen des Plan-Aufstellungsverfahrens ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu den Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden können. Auf der Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sowie weitere umweltbezogene Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

3.1 Einleitung

3.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 140 „Brauerei“ liegt zwischen Eisenbahnstraße im Norden, Wilhelmstraße im Osten, Friedrich-Engels-Straße im Süden und August-Bebel-Straße im Westen. Auf einer Fläche von 0,59 ha sollen hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes geschaffen werden.

Hinsichtlich weiterer **Angaben zum Standort** sowie der **Art des Vorhabens und geplanter Festsetzungen** wird auf die vorhergehenden Kapitel der Begründung verwiesen.

- Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Aufstellungsbereich umfasst in seiner Gesamtheit eine Fläche von 0,59 ha. Der durch das geplante Sondergebiet verursachte Bedarf an Grund und Boden umfasst 0,59 ha. Eine Veränderung in der Versiegelungsbilanz erfolgt nicht, da das Plangebiet gegenwärtig bereits nahezu vollständig versiegelt ist.

3.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung

- Fachgesetze

Dem Planvorhaben liegen zunächst die Vorschriften des **Baugesetzbuches** (BauGB i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit der **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie der **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Hinsichtlich des anstehenden Bebauungsplanverfahrens greift die Eingriffsregelung des § 1 Abs. 3 **BauGB** (i.V.m. § 21 des **Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)), auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung eingegangen wird.

Es gelten die artenschutzrechtlichen Vorschriften insbesondere der §§ 42 ff **BNatSchG** über besonders geschützte Arten, zu denen u.a. alle europäischen wild lebenden Vogelarten gehören.

Die Anforderungen des Bodenschutzes gründen auf den Vorgaben des Bodenschutzgesetzes (**BBodSchG**) bzw. der Bundesbodenschutzverordnung.

Bezogen auf die auf das Vorhaben einwirkenden sowie die von ihm ausgehenden Immissionen sind u.a. das Bundesimmissionsschutzgesetz (**BImSchG**) mit den entsprechenden Verordnungen (4. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz), die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (**TA Lärm**) und die **DIN 18005** (Schallschutz im Städtebau) zu berücksichtigen.

- Fachplanungen

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 weist für den Planbereich zwischen Eisenbahnstraße, Wilhelmstraße, August-Bebel-Straße und Friedrich-Engels-Straße Gemischte Baufläche aus. Ausserdem ist ein Bereich mit Altlasten dargestellt.

Inwieweit das Vorhaben den in den Fachgesetzen und –planungen formulierten Zielsetzungen gerecht wird, ist den Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern zu entnehmen.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Der Umweltzustand im rechtsgültigen Status wird nachfolgend auf die jeweiligen Schutzgüter bezogen dargestellt, um die Empfindlichkeit gegenüber der Neuplanung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen geben zu können. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Neuplanung einhergehenden Auswirkungen auf die Umweltgüter werden herausgestellt, um anschließend Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher negativer Auswirkungen ableiten zu können. Da der Ausgleichsbegriff des BauGB auch Ersatzmaßnahmen umfasst, ist der Begriff „Ausgleich“ hier im Sinne einer umfassenderen Kompensation zu verstehen.

3.2.1.1. Schutzgut Mensch

Hinsichtlich des Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen bezogen auf das Wohnumfeld (Lärm, Immissionen, Stadtklima, visuelle Beeinträchtigungen) sowie die Erholungsfunktion (Lärm, Landschafts-/Stadtbild, Barrierewirkung) von Bedeutung.

Infolge der Ausweisung des Sondergebietes und den damit verbundenen Verkehrsaufkommen ist mit einer Zunahme der Immissionsbelastung zu rechnen, ohne dass davon auszugehen ist, dass dadurch lufthygienisch maßgebende Grenzwerte erreicht oder überschritten werden. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die angrenzenden Bauzeilen unmittelbar betroffen.

Besonderes Augenmerk ist auf die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere auch mit Blick auf etwaige Lärmimmissionen zu legen. Von daher wurde eine Planvariante gewählt, die belastende Lärmimmissionen durch das neue Sondergebiet weitgehend ausschließt.

- Bewertung

Die angrenzenden Wohnquartiere werden in der Bauphase baubedingten Lärm- und ggf. auch Staubemissionen ausgesetzt sein. Dauerhaft wird die Umgebung erhöhten Lärmimmissionen ausgesetzt sein, die hauptsächlich von der Stellplatzanlage generiert werden. Beeinträchtigende Geruchs- und Staubemissionen, die über das Maß hinausgehen, welches mit einem ordnungsgemäßen Betrieb des SB-Vollversorgers verbunden ist, werden nicht angenommen. Insgesamt ist daher von nur **geringen Beeinträchtigungen** bezogen auf das **Schutzgut Mensch** auszugehen.

3.2.1.2. Schutzgut Arten/Lebensgemeinschaften

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Von daher sind die Auswirkungen einer B-Planaufstellung u.a. auf Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

- Im Bereich Vogelfauna sind im Plangebiet folgende Vorkommen nachgewiesen worden:

Amsel, Hausrotschwanz, Blaumeise, Kohlmeise, Grünfink, Mauersegler (2 Brutpaare)

Eine punktgenaue Bruthabitat wurde nicht kartiert. Insgesamt weist das Plangebiet eine allenfalls allgemeine Bedeutung auf – gefährdete und hoch spezialisierte Arten wurden nicht nachgewiesen. Bei Realisierung der Bebauung ist mit einer geringfügigen Verschiebung im Artenspektrum zu rechnen.

- Als Fledermausvorkommen wurden folgende Arten registriert:

Sommervorkommen:

Pappdach Kesselgebäude, Ostfassade, im sind Mai und Juni 2011 3 bzw. 5 Zwergfledermäuse schwärmend festgestellt worden.

Wintervorkommen:

1. Keller Kesselhaus (Hauptkeller): Mausohr, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus, Braunes Langohr, Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Mopsfledermaus
2. Keller Nebengebäude (August-Bebel-Straße): Kein Befund

Das bisher festgestellte Vorkommen von Zwergfledermäusen wird vom Gutachter als Zwischenquartier oder Männchenquartier eingestuft, da die Kopfstärke am beflogenen Quartierbereich mehrmals – für Zwergfledermäuse - sehr gering war. Es zeichnet sich ab, dass sich das im Hauptkeller befindliche Vorkommen hinsichtlich des Artenspektrums und der Individuenzahl sich durch z.B. CEF-Maßnahmen an anderen (im Umfeld befindlichen) Standorten nicht oder nur über einen langen zeitlichen Vorlauf (5-15 Jahre Entwicklungszeit) erreichen läßt. Der im Keller festgestellte Kot von Fledermäusen lässt zudem erwarten, dass sich im Zuge der Schwarmzeituntersuchungen die Bedeutung des Quartieres noch weiter an Bedeutung gewinnen wird und vermutlich noch bisher unentdeckte Rückzugbereiche in Spalten usw. ermittelt werden.

- Bewertung

Vor dem Hintergrund der Datenlage hinsichtlich der beiden Zeigergruppen Vögel und Fledermäuse im Plangebiet ist davon auszugehen, dass das Vorhaben bezogen auf die Fauna zu

Beeinträchtigungen führt. Das gilt weniger für die Vogelpopulation, hierbei wird durch die Anlage eines Grünstreifen an der Eisenbahnstraße lediglich eine Umstrukturierung des gegenwärtig sehr spärlich vorhandenen Grünbestandes erfolgen. Die Fledermauspopulation in den Gewölbekellern bedarf einer besonderen Betrachtung. Ein Abriss des Hauptkellers bzw. seine Beschädigung oder Verschlechterung als Winterquartier dürfte daher vermutlich nur im Zuge eines artenschutzrechtlichen Ausnahmeverfahrens möglich werden. Es wird daher fachlich dringend empfohlen, das besonders bedeutende Fledermaus- Winterquartier zu erhalten, in dem der gesamte Hauptkeller (inkl. der noch zu ermittelnden Haupteinflüge, Dunkelkorridore und Klimafaktoren) gesichert und erhalten wird. Im Zuge der Bauarbeiten werden gemeinsam mit dem Fachgutachter detaillierte Empfehlungen zu Bauzeiten (Untertage & Einflugbereiche: Mitte April bis Mitte August), Dunkelbereichen und Quartiersicherung erarbeitet. Nach derzeitigem Kenntnisstand und unter sorgfältiger Beachtung der oben genannten Rahmenbedingungen (Bauzeiten, Dunkelbereiche, Quartierklima usw.) steht aus Sicht des Gutachters der vorgesehenen Grundstücksbeplanung (Kellererhalt, Erhalt Sudhaus usw.) nichts entgegen.

Fazit: Ein wesentlicher Teil der Kelleranlagen muss erhalten bleiben. Eine Vorabstimmung darüber ist bereits erfolgt. **Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten/Lebensgemeinschaften** sind in **erheblichem Ausmass** zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen beziehen sich jedoch lediglich auf **die Zeit der Bauarbeiten**. Hierfür sind entsprechende Ausnahmegenehmigungen zu erteilen. Nach Abschluss der Arbeiten ist zu erwarten, dass sich der ursprüngliche Zustand durch die beschriebenen Massnahmen wieder einstellt bzw. im Bereich der Vogelfauna sogar noch verbessert.

3.2.1.3 Schutzgut Stadtklima/Luft

Die Lage des Plangebietes im Innenstadtbereich ist bereits jetzt mit einer klimatischen Vorbelastung behaftet. Massgebliche Ursache für diese Belastung ist der Straßenverkehr der Eisenbahnstraße (B 167).

- Bewertung

Auch wenn sich das Baufenster selbst als verhältnismäßig klein darstellt, so muss durch das gegenüber dem jetzigen Zustand erhöhte Fahrzeugaufkommen im Plangebiet mit einer geringfügigen Verschlechterung des Klimas gerechnet werden. Von daher ist davon auszugehen, dass es zumindest kleinräumig zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Stadtklima/Luft kommen kann. Mittels geeigneter Verminderungsmaßnahmen - Pflanzen von großkronigen Bäumen im Straßenbereich - können die Folgen durch die neue Nutzung im Plangebiet selbst abgeschwächt werden. Insgesamt wird daher nur von **geringen Beeinträchtigungen** hinsichtlich des **Schutzgutes Stadtklima/Luft** ausgegangen.

3.2.1.4 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a (2) BauGB sparsam umzugehen. Bei Realisierung des Vorhabens wird der gegenwärtige Zustand des Plangebietes weitestgehend erhalten. Da das Plangebiet zur Zeit fast vollständig versiegelt ist, ergibt sich durch die Neunutzung mit einer GFZ von 0,8 keine neue Situation. Das Plangebiet wurde aufgrund der früheren industriellen Nutzung ins Altlastenkataster aufgenommen. Als altlastenrelevante Areale sind folgende Bereiche zu betrachten:

Öl- und Tanklager, Lager für Chemikalien und Reinigungsmittel, Maschinenhaus, Leitungssysteme der Kälteanlage

Durch die Firma BBS GmbH wurde im Jahr 1997 eine orientierte Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Im Ergebnis wurden damals keine relevanten Boden- bzw. Grundwasserbelastungen festgestellt. Der Gutachter wies jedoch darauf hin, dass ein zusätzlicher Untersuchungsbedarf bei der Bausubstanz, den Schornsteinen und den Leitungssystemen besteht.

- Bewertung

Bei Realisierung des Vorhabens werden bisher versiegelte Böden als Sondergebietsflächen überplant und stehen damit hinsichtlich ihrer ökologischen Funktionalität auch nach Durchführung der Baumaßnahme nicht mehr zur Verfügung. Restriktionen hinsichtlich der im Bereich der altlastenrelevanten Areale festgesetzten Nutzungen werden planungsrechtlich nicht für notwendig erachtet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine Ersatzversiegelung von Freiflächen in einer Größenordnung von 0,59 ha. Es wird daher von **unerheblichen Beeinträchtigungen bezogen** auf das **Schutzgut Boden** auszugehen sein. Da bei den Abbrucharbeiten die nachweislich kontaminierten Bereiche entfernt werden, wirkt sich die Baumassnahme zusätzlich positiv auf das Schutzgut Boden aus.

3.2.1.5 Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser ist zwischen den Aspekten Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes III des Wasserwerks I Eberswalde-Finow. Hinsichtlich der Grundwassersituation ist vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Nutzung des Plangebietes von einer beeinträchtigenden Vorbelastung auszugehen. Die mit dem geplanten Sondergebiet einhergehenden Versiegelungen führen zu keiner Erhöhung des Oberflächenabflusses und damit auch nicht zu einer Veränderung der Grundwasserneubildung im Stadtquartier.

Das anfallende Schmutzwasser der geplanten Bebauung kann über die vorhandene städtische Kanalisation abgeleitet werden. Anfallende Niederschlagswässer werden über die vorhandene Regenwasserkanalisation abgeführt.

- Bewertung

Das Entwässerungskonzept sieht vor, das Plangebiet an das vorhandene Kanalnetz anzuschließen. Entsprechende Kapazitäten sind vorhanden. Die geringe Grundwasserneubildungsrate wird auf Grund der prinzipiellen Beibehaltung des Ist-Zustandes als vernachlässigbar eingestuft. Auch Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität im Trinkwasserschutzgebiet sind nicht anzunehmen. Insgesamt wird hinsichtlich des **Schutzgutes Wasser** von **keinen Beeinträchtigungen** durch die Planung ausgegangen.

3.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild bzw. Stadtbild

Dem Schutzgut Stadtbild muss eine hohe Bedeutung zugemessen werden. Das Gebäudeensemble der ehemaligen Brauerei in Eberswalde war eines der ersten Stadtquartiere, das sich zwischen Innenstadt und Bahnhof im vorletzten Jahrhundert entwickelt hat. Die städtebauliche Umgebung des Quartiers hat sich in seiner Entwicklung auf die Proportionalität und Gestaltung auf diese Keimzelle bezogen. Insofern kann man hier von einer Vorreiterfunktion sprechen, die stadthistorisch hoch einzuschätzen ist. Gestalterisch wird das Stadtquartier vom historischen Sudhaus und dem markanten Schornstein geprägt. Diese wesentlichen Elemente werden auch künftig kennzeichnend für das Erscheinungsbild bleiben. Die geplante Neubebauung wird diesem Charakter Rechnung tragen in dem sie sich in Proportionalität und Formensprache an die

historischen Vorgaben der historischen Baukörper anlehnt. Insofern wird hinsichtlich des **Schutzgutes Landschafts- bzw. Stadtbild** von keinen **Beeinträchtigungen** durch die Planung ausgegangen.

- Bewertung

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Stadtbildes sind aufgrund des B-Plans nicht zu erwarten. Auch wenn die historischen Gebäude der ehemaligen Brauerei teilweise beseitigt werden, übernimmt die Neubebauung zusammen mit der integrierten Nutzung von Teilen des Baudenkmals die gestalterische Funktion des früheren Stadtquartiers.

3.2.1.7 Kultur-/Sachgüter

Mit der Begrifflichkeit „Kultur und sonstige Sachgüter“ werden u.a. Güter umschrieben, die etwa als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen. In dieser Kategorie haben die in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Elemente der ehemaligen Brauerei einen besonderen Stellenwert. Allerdings muss festgestellt werden, dass die Gebäudesubstanz durch die starke Vernachlässigung des notwendigen Unterhaltungsaufwandes in der Zeit vor 1989 bereits sehr grosse Schäden erlitten hat. Noch schwerwiegender für den erheblichen Verfall war jedoch das Offenlassen des gesamten Gebäudeensembles in der Zeit ab 1990 bis heute. Durch mehr als 20-jährige Einflüsse durch Witterung und Vandalismus ist der grösste Teil der Gebäudesubstanz unbrauchbar geworden. Durch zum Teil offene Dächer sind nahezu alle Holzbauteile, insbesondere des ehemaligen Sudhauses zerstört. Auch ohne gutachterliche Bewertung ist hier erkennbar, dass eine wirtschaftliche Weiternutzung ohne Einschränkungen der Ansprüche des Denkmalschutzes künftig nicht möglich ist. Aus diesem Grund wurde gemeinsam mit dem Landesamt für Denkmalschutz eine Kompromißlösung erarbeitet, die im Ergebnis sowohl den öffentlichen als auch privaten Ansprüchen gerecht wird. Im Kapitel „Denkmalschutz“ wird umfänglich beschrieben, welche bauliche und gestalterische Massnahmen geplant sind, um diese Aufgabe zu lösen.

- Bewertung

Im Zusammenhang mit der Planung werden erhebliche Beeinträchtigungen bezogen auf **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter gesehen**. Diese Beeinträchtigungen sind hingegen unvermeidbar da, wie mit dem Landesdenkmalamt abgestimmt, ein wirtschaftlicher Erhalt des gesamten Denkmalbestandes nicht realisierbar ist. Da das Denkmal jedoch in wesentlichen Teilbereichen erhalten wird, sind diese Beeinträchtigungen hinnehmbar.

3.2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge zu betrachten. Insgesamt steht also hinter den betrachteten Teilsegmenten des Naturhaushaltes – den Schutzgütern – ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Für das Plangebiet bedeutet dies, dass sich die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Stadtklima/ Luft gegenseitig beeinflussen. Zumindest für Wohnquartiere im Umfeld wird sich die stadtklimatische Funktion des Plangebietes negativ verändern. Beeinträchtigungen entstehen wegen der künftigen Verstärkung des Verkehrsaufkommens durch Kundenverkehr sowohl durch zusätzliche Schallemissionen als auch durch eine Zunahme der Abgase von Kundenfahrzeugen. Die zur Zeit vorhandene Vogelfauna wird zwar durch die zu erwartenden Bauarbeiten zunächst für einen überschaubaren Zeitraum an einer Bruttätigkeit gehindert

werden. Die geplante Begrünung mit hochstämmigen Laubbäumen entlang der Eisenbahnstraße und die zusätzliche Einzelbepflanzung im Parkplatzareal ebenfalls mit hochstämmigen Laubbäumen wird künftig eine höhere Quantität und Qualität gegenüber der zur Zeit rudimentär vorhandenen Ruinenbegrünung aufweisen. Insofern ist in diesem Bereich damit zu rechnen, dass sich in der Zukunft eine stärkere Brutvögelfauna im Plangebiet ansiedeln wird, als gegenwärtig verzeichnet. Da Fledermauspopulationen erfahrungsgemäß wesentlich empfindlicher auf Umweltveränderungen reagieren, wird im Plangebiet eine besonderes Augenmerk auf sie gerichtet. Die in den historischen Gewölbekellern festgestellten Populationen werden besonders geschützt indem der bisher von ihnen genutzte Teil der Bausubstanz erhalten bleibt. Auch die Ein- und Ausflughöffnungen werden durch zusätzliche Kanäle und Schächte gesichert. Vorgesehene Verfüllungen der übrigen Räume werden mit grobem Abbruchmaterial vorgenommen damit auch in den Hohlräumen der nicht mehr zu erhaltenden Bereiche Tiere Quartier nehmen können.

In dem keine negative Veränderung der Überbauung der Böden im Plangebiet vorgesehen ist, wird auch die Lebensraumfunktion für Bodenorganismen und Pflanzenarten (auch Nutzpflanzen), die Funktion als Filter-, Puffer- und Transformatorsystem für die Grundwasserneubildung und -reinhaltung sowie als Speicherraum für Nährstoffe und Niederschlagswasser nicht beeinträchtigt. Mit der geplanten Versiegelung wird der Oberflächenabfluss und die Grundwasserneubildungsrate grundsätzlich nicht verändert, da zwischen dem gegenwärtigen Bestand und der geplanten Neubebauung kein signifikanter Unterschied entsteht.

3.2.1.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um ein Sondergebiet. Die Auswirkungen auf die vorhandene Vogelfauna und Fledermauspopulationen sind gering und werden sich durch die die geplanten Kompensationsmassnahmen auf längere Sicht relativieren. Die Umweltauswirkungen liegen vor allem im Zuwachs von Schall- und Abgasemissionen durch einen vermehrtes Kraftfahrzeugaufkommen. Ein Verlust von Böden und höherwertigen Biototypen bzw. Vegetationsflächen sowie ihren jeweiligen ökologischen Funktionen liegt nicht vor. Durch die geplanten Versiegelungen kommt es nicht zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und zu keiner Veränderung der Grundwasserneubildungsrate. Die Überplanung verbliebener Freiflächen führt zu keiner Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Stadtbildes insgesamt. Die bei Realisierung des Vorhabens zu erwartenden Umweltauswirkungen sind im Folgenden tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Tab. 1: Darstellung der Umwelteinwirkungen des Vorhabens

Schutzgut	Beeinträchtigungsgrad
Mensch	-
Arten und Lebensgemeinschaften	--
Stadtklima/Luft	-
Böden	o
Wasser	o
Landschafts- bzw. Stadtbild	o
Kultur-/Sachgüter	--

- o = keine Beeinträchtigungen
- = geringe Beeinträchtigungen
- = erhebliche Beeinträchtigungen
- = sehr erhebliche Beeinträchtigungen

3.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die in Kapitel 3.2.1 beschriebenen, bezogen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Stadtklima/Luft als gering eingestufteten Beeinträchtigungen verbunden. Auf Grund der vorgesehenen Maßnahmen kann die Beeinträchtigung der Arten und Lebensgemeinschaften als kompensiert gelten. Insgesamt sind daher mit der Ausweisung der Sondergebietsfläche im Plangebiet keine dauerhaften Funktions- und Wertverluste verbunden. Für das Plangebiet ergibt sich eine Mehrbelastung durch Schall- und Abgasemissionen. Diese sind jedoch verglichen mit den im näheren Umfeld bereits vorhandenen Belastungen als hinnehmbar zu bewerten. In der Bilanz führt die Planung zu einer erheblichen Verbesserung des Wohnumfeldes durch Schaffung verbesserter Einkaufsbedingungen für die Bevölkerung. Darüber hinaus führt die Beseitigung einer langjährigen Ruinensituation mit allen negativen Folgeerscheinungen für die Nachbarschaft (Anblick, Gefährdung durch Gebäudeverfall, Vermüllung, Schädlinge, Vandalismus etc.) zu einer Aufwertung des gesamten Stadtquartiers.

3.2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die vorgesehene Entwicklung würde sich die Vogel- und Fledermausfauna im Plangebiet nicht verändern. Für die Menschen in der Nachbarschaft würde sich die Emissionslage in den Bereichen Abgase und Schall nicht verschlechtern. Die Möglichkeiten der Nahversorgung würden sich für die Bewohner nicht verbessern. Die Situation der Ruinen der ehemaligen Brauerei würde sich in Zukunft dramatisch verschlechtern, da der Verfall in seiner Intensität immer weiter zunehmen würde. Insofern würden in absehbarer Zeit der Gebäudeverfall, die Vermüllung, das Auftreten von Schädlingen und nicht zuletzt der Vandalismus dramatisch zunehmen.

3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

3.3.1 Festsetzungen im Bebauungsplan

Die im Plangebiet festgestellten Umweltauswirkungen bedürfen keiner Vermeidungs- oder Ausgleichsmassnahme. Einige Festsetzungen im Bebauungsplan dienen neben einer verbesserten Gestaltung auch einer Verminderung der Eingriffsfolgen im Hinblick auf verschiedene Schutzgüter.

- So dient der geplante Grünstreifen entlang der Eisenbahnstraße mit seinem Pflanzgebot für hochstämmige Laubbäume nicht nur der Schaffung eines Lückenschlusses innerhalb der straßenseitigen Bebauung sondern auch einer Verlagerung und Erweiterung der Brutvogelfauna und der Abschirmung der nördlichen Wohnbebauung von Schall- und Abgasemissionen.

3.3.2 Zugeordnete Maßnahmen ausserhalb des Bebauungsplanes

Die Grösse des Plangebietes und die geringen Beeinträchtigungen der beschriebenen Schutzgüter führt nicht zu einer Notwendigkeit von Kompensationsmaßnahmen ausserhalb des Plangebietes.

3.3.3 In Betracht kommende Planungsvarianten

In Hinblick auf die Notwendigkeit der Verbesserung der Nahversorgung der Bevölkerung im Umfeld des Plangebietes und wegen der sehr eng gefassten Vorgaben im Bereich des Denkmalschutzes ist der Spielraum für Planungsvarianten relativ klein. Die bebaubare Fläche des Plangebietes kann nur um engeren Umfeld des Baudenkmales angeordnet werden und für die Anordnung der Stellplatzflächen lässt sich aus topografischen Gründen keine Alternativlösung entwickeln.

3.4 Zusätzliche Angaben

3.4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Von der Stadt Eberswalde wurde ein Gutachten zur Brutvögelkartierung und Untersuchung der Fledermaus-Population im Plangebiet in Auftrag gegeben. Auftragnehmer ist das Büro Göttsche & Matthes, Travenhorst. Das Gutachten liegt in der Endfassung noch nicht vor. Die Umweltbewertungen wurden auf Grundlage eines Zwischenberichtes vom November 2011 vorgenommen

Im Hinblick auf die Bewertung der Verkehrs- und Gewerbelärmeinwirkungen wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 zu Grunde gelegt. Grundlage sind zunächst schalltechnische Untersuchungen zu vergleichbaren Planungen. Im Zuge der weiteren Planungsschritte (Bauantrag) wird eine schalltechnische Untersuchung zum konkreten Planungsvorhaben durchgeführt werden.

3.4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Verfahrens auf die Umwelt

Zur langfristigen Überwachung der Entwicklung der Vogel- und Fledermausfauna werden regelmässige Beobachtungen vorgeschlagen.

3.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 „Brauerei“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes geschaffen. Auf einer im Norden des Plangebietes gelegenen Fläche wird eine mit Bäumen zu bepflanzende Grünfläche festgesetzt, um eine teilweise Kompensation innerhalb Geltungsbereichs des B-Planes gewährleisten zu können. Die als gering zu bewertenden Umweltauswirkungen liegen im wesentlichen in der Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch eine Erhöhung der Emissionen im Bereich Schall und, als Wechselwirkung mit dem Schutzgut Stadtklima/Luft, im Bereich Abgase, verursacht durch eine Erhöhung des KFZ- Kundenverkehrs.

Die Beeinträchtigungen durch die Überplanung des Gebietes im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften werden als erheblich eingeschätzt. Durch die zuvor beschriebene Begrünungsfestsetzung werden Voraussetzungen für eine behutsame Entwicklung der Vogelfauna geschaffen. Gutachterlich begleitete Massnahmen werden sicherstellen, dass der Lebensraum der Fledermauspopulationen in den historischen Kellergewölben langfristig gesichert wird.

4. Sonstige Angaben

4.1 Folgekosten der Bauleitplanung

Die der Öffentlichkeit entstehenden Kosten für die Realisierung der Bauflächen im Sondergebiet werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt und vom Investor übernommen. Das gilt auch für alle Kosten im Bereich der privaten Grundstücksflächen

4.2 Bodenordnung

Da die bestehenden Grundstücke unter Berücksichtigung der gegebenen Eigentumsverhältnisse in Lage, Form und Größe einer bebauungsplankonformen Nutzung nicht entgegenstehen, sind Massnahmen zur Bodenordnung nicht erforderlich.