

zur ABPU-Sitzung am 12.03.2013 / zur StVV-Sitzung am 21.03.2013

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

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussentwurf Es wird beschlossen,
1	Landkreis Barnim	19.12.12	<p>1. Fachbehördliche Stellungnahmen</p> <p>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): keine</p> <p>2. Hinweise und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem Vorhaben, gegliedert nach Sachkomplexen: <i>Untere Denkmalschutzbehörde (UDB)</i> Die Hinweise aus der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde wurden in die textlichen Festsetzungen eingearbeitet. Daher bestehen hinsichtlich der zweiten Trägerbeteiligung aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde keine weiteren Einwendungen und Hinweise.</p> <p><i>Untere Naturschutzbehörde (UNB)</i> Zu Festsetzungen zur Bepflanzung: Als Pflanzbeetgröße innerhalb der Parkplatzflächen werden mindestens 5 m² je Baum festgesetzt. Die Fest-</p>	<p>Die Mitteilung, dass aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde keine weiteren Einwendungen und Hinweise bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Eberswalde schließt vor Satzungsbeschluss noch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor ab. Darin wird unter Punkt 2 Weitere</p>	<p>... die Mitteilung zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>... der Anregung auf Ergänzung der Festsetzung nicht statt zu geben.</p>

zur ABPU-Sitzung am 12.03.2013 / zur StVV-Sitzung am 21.03.2013

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

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussentwurf Es wird beschlossen,
			<p>setzung sollte wie folgt ergänzt werden: Vor den Pflanzungen sind pflanzplatzbezogene Bodenanalysen vorzunehmen. Nach deren Ergebnis ist über notwendigen Bodenaustausch, Maßnahmen zur Bodenverbesserung und die Arten-/Sortenwahl zu entscheiden. (Das ist fachlich eigentlich selbstverständlich, wird aber „gerne vergessen“ und muss deshalb mit festgelegt werden.) Es ist darauf zu achten, dass die Pflanzbeetgröße auch wirklich zur Verfügung steht und nicht nur an der Oberfläche messbar ist. Erfahrungsgemäß geht bei der Ausführung der Arbeiten (durch Rückenstützen für Einfassungen, Entsorgung von überflüssigem Material usw.) ¼ bis 1/3 des notwendigen „unterirdischen“ Volumens verloren, das für ein vernünftiges Baumwachstum notwendig ist. In der Regel können die Bäume das nicht kompensieren. Wenn dann noch, wie an fast allen bisherigen Supermarkt-standorten, dauerhaft keine wirkliche Pflege der Bäume und Pflanzflächen erfolgt, sind die Auswirkungen auf Ortsbild und Mikroklima eher fatal.</p>	<p>Gestaltungsfestlegungen Folgendes geregelt. ... Vor der Pflanzung ist eine Bodenbeprobung zur Bestimmung des Kalkgehaltes, der Bodenfeuchte, Bodenzustand usw. durchzuführen. Auf dieser Grundlage sind bodenverbessernde Maßnahmen vorzunehmen, wie Bodenaustausch im Bereich der Baumgrube 200x200x150 cm durch Einbringen von einem Gemisch aus zu lieferndem Oberboden und Lavapor 4/16 mm oder gleichwertigem sowie organischem Dünger. Die Bodenlockerung ist bis 2,00 m Tiefe vorzunehmen. ...Die Regelung im städtebaulichen Vertrag entspricht der Anregung der UNB. Eine Ergänzung der Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht möglich, da es an einem konkreten städtebaulichen Bezug fehlt.</p>	

zur ABPU-Sitzung am 12.03.2013 / zur StVV-Sitzung am 21.03.2013

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

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussentwurf Es wird beschlossen,
			<p>Generell ist zu hinterfragen, ob die Festlegung auf eine Sorte zur Baumpflanzung hier sinnvoll ist. Sie ist zu absolut und verhindert formal jede Variationsmöglichkeit. Eine offenere Liste wäre flexibler handhabbar, da das benannte Spektrum ja nicht zwingend gepflanzt werden muss. Die Linden-Sorte ‚Rancho‘ ist sicher generell geeignet. Da derzeit aber nicht vorausgesagt werden kann, inwieweit die zukünftigen Bodenverhältnisse (mit Auffüllungen von Abbruchmaterial usw.) baumverträglich sind, ist hier mehr Flexibilität notwendig. Sollten die ‚Rancho‘ doch nicht vernünftig wachsen, ist u.U. ein Sorten- oder gar Artenwechsel vonnöten, um die dauerhafte Begrünung zu sichern. Vor diesem Hintergrund ist der Hinweis auf die „Abstimmung mit der UNB“ aus dem Begründungstext zu entfernen, wenn die Festlegung beibehalten wird.</p> <p>redaktioneller Hinweis: Im Ergebnisbericht zum Artenschutz, S. 24, 3. Absatz von oben, wurde der Begriff „Shelterhallen“ verwendet, auf die Brauerei bezogen sicher falsch und sollte durch „Keller“ ersetzt wer-</p>	<p>Grundsätzlich wurde sich im Aufstellungsverfahren auf die Pflanzsorte der Winterlinde `Rancho` verständigt. Der Anregung auf Flexibilität soll durch folgende Ergänzung der Textlichen Festsetzung 5 Rechnung getragen werden: <i>Sollte die Winterlinde `Rancho` sich als nicht Standort geeignet erweisen, kann in Abstimmung mit der Stadt eine andere Laubbaumart gem. aktueller GALK-Straßenbaumliste als Ersatz gepflanzt werden.</i> Die Begründung zum Bebauungsplan ist dementsprechend anzupassen.</p> <p>Der redaktionelle Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Der Ergebnisbericht wurde korrigiert. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p>	<p>... die Textliche Festsetzung 5 zu ergänzen und die Begründung anzupassen.</p> <p>... den redaktionellen Hinweis zur Kenntnis zu nehmen.</p>

zur ABPU-Sitzung am 12.03.2013 / zur StVV-Sitzung am 21.03.2013

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

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussentwurf Es wird beschlossen,
			<p>den.</p> <p><i>Untere Bodenschutzbehörde (UB)</i> Die Forderungen und Hinweise aus den Stellungnahmen vom 09.01.2012 und 31.07.2012 bleiben bestehen, darüber hinaus ist Folgendes zu beachten: Der dritte Satz auf Seite 12 „Erst nach ...“ (Textteil – Begründung November 2012) ist auch zu streichen. Begründung: Die Gefährdungsabschätzung ist nicht notwendig, da die Abbruchmaßnahmen durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG begleitet werden und eine entsprechende Abschlussdokumentation durch diesen erfolgt.</p> <p><i>Jugendamt</i> Nach Sichtung der Unterlagen ist festzustellen, dass auch entsprechend dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes 140 "Brauerei" der Stadt Eberswalde davon auszugehen ist, dass der angrenzende Schulkomplex an der Friedrich-Engels-Straße emissionstechnisch nach Fertigstellung des EKZ betroffen sein wird. Daher wird abgeschätzt, dass es u. a. an diesem Standort zu Überschreitungen des gemittelten Wertes</p>	<p>Der neue Sachstand wird zur Kenntnis genommen und das Kapitel 1.11 <i>Alllasten</i> der Begründung wurde entsprechend fortgeschrieben.</p> <p>Die Sachverhaltsdarstellung wird zur Kenntnis genommen. Zur Minderung der Auswirkungen sind folgende Schutzmaßnahmen vorgesehen: In der Wilhelmstraße werden Ausbaumaßnahmen zur Verbesserung des Fahrbahnbelages durchgeführt. Die Anlieferzone des Verbrauchermarktes wird baulich geschlossen. Zur Minimierung der Emissionen, die von der Nutzung der Stellplatzanlage</p>	<p>... den neuen Sachstand zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>... die Sachverhaltsdarstellung zur Kenntnis zu nehmen.</p>

zur ABPU-Sitzung am 12.03.2013 / zur StVV-Sitzung am 21.03.2013

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

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussentwurf Es wird beschlossen,
			<p>von 58 dB kommt. In Anbetracht dieser Tatsache sind Schallschutzmaßnahmen zur Begrenzung der Lärmbelastung für den Schulkomplex unerlässlich. Eine Reduzierung des Schallpegels könnte sich durch die Verwendung von schallgedämmten Laufrädern an den zu verwendenden Einkaufswagen ergeben. Aufgrund des Vorhabens, den südlichen Abschnitt der Wilhelmstraße grundhaft im Straßenquerschnitt unter Verwendung eines lärmindernden Fahrbahnbelages auszubauen, ergibt sich eine weitere Minimierung der Emissionswerte. Unter Berücksichtigung der derzeit bestehenden Lärmbelastung kann dies zu einer grundsätzlichen Verringerung des Geräuschpegels führen. In der Summe beider Maßnahmen kann eine Verringerung der Emissionswerte erwartet werden. Die vorliegende städtebauliche Nutzung ist seitens des Jugendamtes des Landkreises Barnim als sinnvoll zu betrachten.</p> <p>Keine Hinweise oder Anregungen zu dem angezeigten Bauvorhaben äußerten die <i>Untere Abfallwirtschaftsbehörde</i>, das <i>SG öffentlich rechtliche</i></p>	<p>ausgehen, sollen lärmarme Einkaufswagen zum Einsatz kommen. Aus gestalterischen Gesichtspunkten wurde auf eine geschlossene Einfriedung an der südlichen Grundstücksgrenze verzichtet. Das angrenzende Wohngebiet ist Quell- und Zielgebiet und generiert Verkehre in der August-Bebel-Straße, Karl-Liebknecht-Straße und Friedrich-Engels-Straße, so dass eine Lärmschutzwand nur einen geringen Wirkungsgrad haben würde.</p> <p>In der Ermittlung, Gewichtung und Abwägung aller betroffenen Belange ist das Paket der Maßnahmen zum Schutz des Schulkomplexes der städtebaulichen Situation und der Zielstellung des Bebauungsplanes angemessen und zweckmäßig.</p> <p>Die Mitteilung, dass die <i>Untere Abfallwirtschaftsbehörde</i>, das <i>SG öffentlich rechtliche Entsorgung</i>, das <i>Verbraucherschutz- und Gesund-</i></p>	<p>... die Mitteilung zur Kenntnis zu nehmen.</p>

zur ABPU-Sitzung am 12.03.2013 / zur StVV-Sitzung am 21.03.2013

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

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussentwurf Es wird beschlossen,
			<p><i>Entsorgung, das Verbraucherschutz- und Gesundheitsamt und das Strukturentwicklungsamt.</i></p> <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 grundsätzlich befürwortet.</p>	<p><i>heitsamt und das Strukturentwicklungsamt keine Hinweise oder Anregungen äußerten, wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Die grundsätzliche Befürwortung der Überplanung und Nachnutzung des Standortes wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>... die grundsätzliche Befürwortung wird zur Kenntnis genommen.</p>
2	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR	07.12.12	<p>Die Verbände bedanken sich für die erneute Beteiligung an o.g. Vorhaben. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom Januar und Juli 2012, die weiterhin volle Gültigkeit hat, sofern diese in der Abwägung vom 22.11.2012 noch keine Berücksichti-</p>	<p>Die abgegebenen Stellungnahmen wurden im Aufstellungsverfahren verarbeitet und durch die Stadtverordnetenversammlung behandelt. Das Abwägungsergebnis ist dem Einwender übermittelt worden. In der Stvv am 22.11.2012 wurden die Stellungnahmen wie folgt behan-</p>	<p>... dass das Abwägungsergebnis vom 22.11.2012 nicht geändert wird.</p>

zur ABPU-Sitzung am 12.03.2013 / zur StVV-Sitzung am 21.03.2013

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

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussentwurf Es wird beschlossen,
		Januar 12	<p>gung gefunden haben:</p> <p>„Die Planung wird grundsätzlich begrüßt. Der vorgesehene großflächige Einzelhandel soll auf das Nahversorgungssortiment beschränkt werden.</p> <p>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 besondere Beachtung finden.</p> <p>Im Plangebiet befindet sich eines der bedeutenden Fledermausquartiere im Land Brandenburg.</p> <p>Diesem Umstand muss besonders Rechnung getragen werden.</p> <p>Auf die Bepflanzung der Stellflächen mit groß kronigen Laubbäumen ist besonders zu achten.</p>	<p>delt:</p> <p>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 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> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren:</p>	

zur ABPU-Sitzung am 12.03.2013 / zur StVV-Sitzung am 21.03.2013

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

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussentwurf Es wird beschlossen,
		Juli 12	<p><i>Darüber hinausgehende Hinweise/Bedenken werden geäußert: Die geplanten Festsetzungen entsprechen nicht den Festsetzungen der Satzung des Sanierungsgebietes und den Darstellungen des FNP. Daher ist im Parallelverfahren der FNP zu ändern. Die Bestimmungen des Denkmalschutzes sind einzuhalten. Das vorgelegte Artenschutzgutachten ist sehr sorgfältig erarbeitet. Inzwischen liegt nicht nur der Zwischenbericht vorn November 2011, sondern auch der Ergebnisbericht vom Juli 2012 vor. Die enthaltenen Vorschläge zum Schutz der Niststätten von Vögeln, der Wochenstuben der Zwergfledermaus und des Winterquartiers von sieben Fledermausarten sind in den Bebauungsplan zu übernehmen. Insbesondere ist der Gärkeller zu erhalten. Der vorhandene Zuflugschacht für Fledermäuse darf erst nach Schaffung des neuen Schach-</i></p>	<p><i>...Prüfung und Festlegung der Pflanzmaßnahmen unter Berücksichtigung des Hinweises auf Bepflanzung der Stellflächen mit großkronigen Laubbäumen</i></p> <p><i>Im Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird das Gebiet den Planungszielen des Bebauungsplanes entsprechend angepasst und dargestellt. Die Sanierungsziele gelten durch den aufgestellten Bebauungsplan dann als fortgeschrieben. Die Einhaltung der Bestimmungen des Denkmalschutzes wird durch das denkmalrechtliche Erlaubnisverfahren gesichert. Die Zustimmung zum Artenschutzgutachten und den darin enthaltenen Vorschlägen zur Kompensation des artenschutzrechtlichen Eingriffes wird gern zur Kenntnis genommen. Die Durchsetzung der Maßnahmen erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durch die Untere Naturschutzbehörde.</i></p>	

zur ABPU-Sitzung am 12.03.2013 / zur StVV-Sitzung am 21.03.2013

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

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussentwurf Es wird beschlossen,
			<p><i>tes zerstört werden. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Optimierung des Kellergewölbes (Hohlblocksteine, Verschalungen,) sind umzusetzen. In der Zeit von Ende September bis zum Frühjahr dürfen keine Abrissmaßnahmen und Baumaßnahmen in der Nähe des Winterquartiers erfolgen.</i></p> <p><i>In unserer Stellungnahme zum Vorentwurf hatten wir die Bepflanzung des Parkplatzes mit großkronigen Laubbäumen gefordert. Dem entspricht die vorgelegte Pflanzliste nicht.</i></p> <p><i>Es ist eine Beschränkung der geplanten Verkaufsstätte auf Nahversorgungssortimente vorzunehmen.</i></p>	<p><i>Der Wunsch nach großkronigen Laubbäumen wurde bei der Entwurfserarbeitung geprüft. Es soll jedoch bei mittelkronigen Laubbäumen bleiben, da bereits großkronige Linden in der Eisenbahnstraße stehen und Konkurrenz ausgeschlossen werden soll. In den Bebauungsplan wird eine Festsetzung zur Bepflanzung der Stellplatzfläche aufgenommen. Pro 10 Stellplätze ist ein Baum gem. der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen.</i></p> <p><i>Die Textliche Festsetzung (TF) 1 des Bebauungsplanentwurfes gewährleistet, dass als Kernsortiment nur die der Nahversorgung dienenden Sortimente zulässig sind.</i></p>	

zur ABPU-Sitzung am 12.03.2013 / zur StVV-Sitzung am 21.03.2013

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

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussentwurf Es wird beschlossen,
		11.12.12	<p>Die Bepflanzung der Stellplätze mit <i>Winterlinde Tilia cordata Rancho</i> wird begrüßt.</p> <p>Die Hinweise zum Schutz der Fledermäuse, insbesondere die artenschutzrechtliche Genehmigung für die Abrissmaßnahmen, sind strikt zu beachten.</p> <p>Die Naturfreunde bitten um Beachtung nachfolgender Ergänzung: Zunächst ist es erfreulich, wenn eine alte Industriebrache beräumt und wieder genutzt werden kann. Dabei sollten allerdings die Belange des Artenschutzes beachtet werden. Die in der Begründung des Projekts angepeilte Belebung und Aufwertung der Eisenbahnstraße als Geschäftsstraße scheint positiv zu sein 1. Gesichtspunkte des Artenschutzes sind zu beachten! Industriebrachen, alte Gemäuer dienen häufig verschiedenen Arten als Rückzugsbiotope.</p>	<p>Die Zustimmung zur festgesetzten Laubbaumart <i>Winterlinde Tilia cordata Rancho</i> wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften obliegt der Unteren Naturschutzbehörde. Die Anregung auf Beachtung der Hinweise zum Schutz der Fledermäuse wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gesichtspunkte des Artenschutzes sind konsequent von Anfang an beachtet worden. Auf der Bebauungsplanebene wurden die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG behandelt und die Möglichkeit der Lösung von Konflikten aufgezeigt. Gutachter wurden mit der Erfassung, Bewertung und Konfliktanalyse des Fledermaus- und Brutvogelvorkommens auf dem ehemaligen Brauereigelände beauftragt. Aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten sind folgende Schlussfolgerungen zu ziehen: 1. Nach derzeitigem Kenntnisstand</p>	<p>... die Zustimmung zur festgesetzten Laubbaumart <i>Winterlinde Tilia cordata Rancho</i> zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>... die Anregung auf Beachtung der Hinweise zum Schutz der Fledermäuse zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>... die Hinweise zum Artenschutz zur Kenntnis zu nehmen.</p>

zur ABPU-Sitzung am 12.03.2013 / zur StVV-Sitzung am 21.03.2013

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

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussentwurf Es wird beschlossen,
			<p>1.1 So sind im Bereich der Ruine der Eberswalder Brauerei Fledermäuse beobachtet worden, die sicherlich die Keller der Brauerei als Winterquartiere genutzt haben.</p> <p>1.2 Auch Amphibien nutzen solche Rückzugsgebiete gern.</p> <p>1.3 Am 9. November habe ich bei einer Ortsbesichtigung festgestellt, dass ein großer Teil der Gebäude bereits abgerissen worden ist und die Arbeiten der Beräumung des Geländes begonnen hatten. Ob die Belange des Artenschutzes vorher beachtet worden waren, kann nicht sicher festgestellt werden.</p> <p>1.4 Es bleibt auch den Fachleuten vorbehalten, zu beurteilen, ob die Konzepte der Umsiedlung wirklich tragen.</p>	<p>und unter sorgfältiger Beachtung der genannten Rahmenbedingungen steht der bisher vorgelegten Grundstücksbeplanung nichts entgegen. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist gegeben.</p> <p>2. Unter Beachtung der im Gutachten formulierten Ausgleichsmaßnahmen sowie den weiteren Hinweisen, besteht die Möglichkeit, die durch das Vorhaben bedingten erheblichen Beeinträchtigungen der Fledermausfauna und der Brutvogelvorkommen kurzfristig im Angebot der Lebensstättenvielfalt zu stützen und mittel bis langfristig Quartier und Brutplatzverluste zu kompensieren.</p> <p>Seit Beginn des Abrisses sind die unteren Behörden begleitend vor Ort. Gleichfalls hat eine ökologische Begleitung durch einen Fledermausexperten statt gefunden. Für den Neubau ist eine ökologische Begleitung ebenfalls gesichert. Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften obliegt der Unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

zur ABPU-Sitzung am 12.03.2013 / zur StVV-Sitzung am 21.03.2013

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

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussentwurf Es wird beschlossen,
			<p>2. Städtebauliche Gesichtspunkte Es sind vor allem Gesichtspunkte der Stadtentwicklung, aus denen sich die Skepsis gegenüber dem Projekt speist.</p> <p>2.1 Die geplante Einkaufspassage muß im Zusammenhang mit der Rathaus-Passage und der geplanten Einkaufspassage in der Friedrich-Ebert-Str. gesehen werden. Hier fragt es sich, ob das Konzept wirklich trägt. Nun mag man einwenden, das sei Sache und Risiko der Investoren. Doch so einfach ist es nicht. Wenn sich die neue Passage nicht trägt, droht nur die Entstehung einer neuen Geschäftsruine und da wäre der alten unansehnlichen Brauerei wegen der Rückzugsfunktion für Fledermäuse usw. der Vorzug zu geben.</p>	<p>Eine Skepsis gegenüber dem Projekt wird durch das Landesbüro erstmalig vorgetragen und zur Kenntnis genommen. In der Stellungnahme vom Januar 2012 hieß es hingegen: „Die Planung wird grundsätzlich begrüsst.“</p> <p>Die Rathauspassage und die geplante Bebauung Friedrich-Ebert-Straße stehen nicht in Konkurrenz zum geplanten Verbrauchermarkt. Die Rathauspassage und die geplante Bebauung Friedrich-Ebert-Straße liegen im zentralen Versorgungsbereich Stadtmitte und haben gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen. Zur Erfüllung ihrer Versorgungsfunktion sind umfassende und vielfältige Branchen- und Betriebsgrößenstrukturen ohne Begrenzungen erwünscht und zulassungsfähig. Der geplante Verbrauchermarkt hingegen soll die Nahversorgungsfunktion für die Bahnhofsvorstadt sichern. Die Textliche Festsetzung (TF) 1 des Bebauungsplanentwurfes gewährleistet, dass als Kernsortiment nur die der Nahversorgung dienenden Sortimente zulässig sind. Das Einzelhandels-Zentrenkonzept</p>	<p>... die Skepsis zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>... die Einwendungen zurück zu weisen.</p>

zur ABPU-Sitzung am 12.03.2013 / zur StVV-Sitzung am 21.03.2013

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

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussentwurf Es wird beschlossen,
			<p>2.2 Ferner ist zu bedenken, dass durch die Ansiedlung einer weiteren Einkaufspassage eine zusätzliche Verkehrsbelastung auf der B 167 und der Eisenbahnstr. - ja möglicherweise - der-Innenstadt- entsteht; -denn die Zielgruppe des -- Geschäftskonzepts wohnt ja nicht nur in der Innenstadt. Es kommt also zu einer weiteren Verdichtung der Innenstadt, der eigentlich durch eine überlegte städtebauliche Konzeption entgegengewirkt werden sollte. Die ausgewiesenen Abstellflächen für PKW sind ein Beleg dafür, dass hier mit einem weiteren Verkehrsaufkommen der schon belasteten Magistrale gerechnet wird.</p>	<p>der Stadt benennt Ziele und Handlungsrichtlinien zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt Eberswalde. Der Bebauungsplan Nr. 140 „Brauerei“ ist aus diesem Konzept entwickelt und der Standort ganz bewusst gewählt. Das Risiko des Entstehens einer neuen Geschäftsruine wird für gering gehalten.</p> <p>Dass zusätzliche Verkehre auf der Eisenbahnstraße generiert werden, ist eher unwahrscheinlich. Es entsteht keine Einkaufspassage sondern ein Verbrauchermarkt. Die Kunden kommen zum einen aus der Bahnhofsvorstadt und kaufen im Verbrauchermarkt die Waren des täglichen Bedarfs.</p> <p>Zum anderen erzeugt durch den Bandstadtcharakter Eberswalde seinen Quell- und Zielverkehr zu über 90 % selber. Morgens und abends pendeln die Berufstätigen zwischen Wohnort und Arbeitsplatz auf der Ost-West-Verbindung der B 167 und erledigen ihre Einkäufe auf dem Weg zur Arbeit oder zur Wohnung. Die Nahversorger haben sich an den Hauptverkehrsstraßen angesiedelt.</p>	<p>... die Bedenken zur Kenntnis zu nehmen.</p>

zur ABPU-Sitzung am 12.03.2013 / zur StVV-Sitzung am 21.03.2013

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

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussentwurf Es wird beschlossen,
			<p>2.3 Es ist auch zu befürchten, dass Geschäfte und Einkaufsmärkte in Finow unter der Konkurrenz der neuen Einkaufspassage leiden und möglicherweise veröden. Die Versorgung wird für die Einwohner der Stadtteile Finow und Brandenburgisches Viertel dann schwieriger und zeitaufwendiger.</p>	<p>Die Entscheidung, wo eingekauft wird, obliegt dem Wettbewerb. Wenn der neue Wettbewerber dem Verbraucher bessere Angebote in Sortiment, Qualität, Warenpräsentation und Preis bietet, sind Änderungen in der Verteilung der Kaufkraft unter den Nahversorgern möglich. In der Verkehrsbelegung wird es nicht spürbar sein. Da der Verbrauchermarkt ein Vollsortimenter ist, mit größerem Sortiment und Sortimentstiefe, entfallen u. U. auch Fahrten zu verschiedenen anderen Discountern. Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Verbrauchermarkt dient der Nahversorgung der Bahnhofsvorstadt und bildet keine Konkurrenz zu Finow, allein auch schon auf Grund der Entfernung. Finow ist selber ein zentraler Versorgungsbereich. Zur Erfüllung seiner Versorgungsfunktion sind umfassende und vielfältige Branchen- und Betriebsgrößenstrukturen ohne Begrenzungen erwünscht und zulassungsfähig. Der Verbrauchermarkt führt zu keiner Verschlechterung in der Versorgung in den Stadt-</p>	<p>... die Befürchtungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

zur ABPU-Sitzung am 12.03.2013 / zur StVV-Sitzung am 21.03.2013

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

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussentwurf Es wird beschlossen,
			<p>2.4 Zu prüfen ist, ob nicht durch eine Ausweitung des Begrünungskonzepts (weitere Anpflanzungen von Bäumen und Büschen) die Bodenversiegelung reduziert werden könnte und positive Auswirkungen auf das Mikroklima generiert werden könnten. Dies scheint schon deshalb erforderlich, weil der zusätzliche Verkehr (Anlieferung, Entsorgung und Kundenschaft) für die Umgebung belastend ist.</p> <p>2.5 Es ist auch zu prüfen, ob die Lärmschutzmaßnahmen optimiert werden könnten.</p>	<p>teilen Finow und Brandenburgisches Viertel. Die Befürchtungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde durch die Festsetzung einer Pflanzfläche an der Eisenbahnstraße und Pflanzungen auf der Stellplatzfläche Rechnung getragen. Jedoch waren auch andere städtebauliche Belange zu berücksichtigen, wie die Bodenqualität (Recycle-Auffüllungen), der Wunsch nach Blickbeziehung auf das Denkmal, der Ausschluss von Wachstumskonkurrenz aber auch der Bedarf des Verbrauchermarktes an Stellplätzen, da ansonsten eine Verdrängung in die Anliegerstraßen zu befürchten ist. Hier musste ein ausgewogener Kompromiss gefunden werden.</p> <p>Zur Minderung der Auswirkungen sind folgende Schutzmaßnahmen vorgesehen: In der Wilhelmstraße werden Ausbaumaßnahmen zur Verbesserung des Fahrbahnbelages durchgeführt. Die Anlieferzone des Verbraucher-</p>	<p>... dass der Entwurf nicht geändert wird.</p> <p>... dass die vorgesehene Lärmschutzmaßnahmen beibehalten werden.</p>

zur ABPU-Sitzung am 12.03.2013 / zur StVV-Sitzung am 21.03.2013

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

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussentwurf Es wird beschlossen,
				<p>marktes wird baulich geschlossen. Zur Minimierung der Emissionen, die von der Nutzung der Stellplatzanlage ausgehen, sollen lärmarme Einkaufswagen zum Einsatz kommen. Aus gestalterischen Gesichtspunkten wurde auf eine geschlossene Einfriedung an der südlichen Grundstücksgrenze verzichtet. Das angrenzende Wohngebiet ist Quell- und Zielgebiet und generiert Verkehre in der August-Bebel-Straße, Karl-Liebknecht-Straße und Friedrich-Engels-Straße, so dass eine Lärmschutzwand nur einen geringen Wirkungsgrad haben würde.</p> <p>In der Ermittlung, Gewichtung und Abwägung aller betroffenen Belange ist das Paket der Maßnahmen zum Schutz des Schulkomplexes der städtebaulichen Situation und der Zielstellung des Bebauungsplanes angemessen und zweckmäßig.</p>	
B1	Bürger	10.12.12	<p>Bezüglich des Bebauungsplanes Nr. 140 „Brauerei“ ist unter Punkt 2 eine Festlegung getroffen worden, bezüglich herzustellender Laubbäume. Diese Festsetzungen bezüglich der Begrünung können wir nicht mittragen und wir bitten hier um Änderungen des Bebauungsplanes.</p>	<p>In einem gemeinsamen Gespräch mit dem Einwender wurde sich darauf verständigt, die als Abwägungsergebnis vom 22.11.2012 aufgenommene Festsetzung zur Pflanzung eines Laubbaumes pro 10 hergestellter Stellplätze zu akzeptieren. Die Zweifel an der technischen Durch-</p>	<p>... der Forderung nach Streichung der Festsetzung zur Pflanzung eines Laubbaumes pro 10 hergestellter Stellplätze nicht statt zu geben.</p>

zur ABPU-Sitzung am 12.03.2013 / zur StVV-Sitzung am 21.03.2013

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

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussentwurf Es wird beschlossen,
			<p>Aus topografischen Gründen ist zur Anlage des Parkplatzes für den geplanten SBVerbrauchermarkt eine nicht unerhebliche Geländeauffüllung notwendig. Diese Auffüllung erfolgt mit verdichtetem anorganischen Material aus Recyclingprodukten. Innerhalb dieser Auffüllungsfläche ist eine Neuanpflanzung von Bäumen technisch nicht durchführbar, da das für den Wachstum erforderliche organische Bodenmaterial erst in einer Tiefe zur Verfügung steht, die für Baumwurzeln nicht erreichbar ist. Aus diesem Grund wurde mit der Stadt Eberswalde vereinbart, statt einer Einzelpflanzung innerhalb der Parkplatzfläche eine Baumreihe von 7 Gehölzen entlang der Eisenbahnstraße vorzunehmen. Als Ausgleich für die zu streichende Festsetzung von Bäumen innerhalb der Parkplatzfläche bieten wir in 3 Eckbereichen der Parkplatzanlage die Pflanzung von 3 zusätzlichen Bäumen in Pflanzbeeten mit einer Größe von jeweils ca. 12 m² an. Durch diese Maßnahme können insgesamt 10 zusätzliche Einzelgehölze auf dem Baugrundstück sichergestellt werden. Somit dürfte auch der Forderung ge-</p>	<p>fährbarkeit konnten nicht ausgeräumt werden. Der Forderung nach Streichung der Festsetzung zur Pflanzung eines Laubbaumes pro 10 hergestellter Stellplätze ist nicht statt zu geben.</p>	

Synopse vom 15.01.2013

Anlage 1 zur Beschlussvorlage **Bebauungsplan Nr. 140 „Brauerei“**

Behandlung der Stellungnahmen zum geänderten Entwurf

zur ABPU-Sitzung am 12.03.2013 / zur StVV-Sitzung am 21.03.2013

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 140 „Brauerei“

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB	Datum	Kurzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussentwurf Es wird beschlossen,
			nüge getan werden, dass wir pro 10 Stellplätze einen Baum zu pflanzen haben. Diese Regelung kann auch von uns akzeptiert werden.		

Eberswalde, den

Unterschrift