

Stadt Eberswalde

Stadtentwicklungsamt

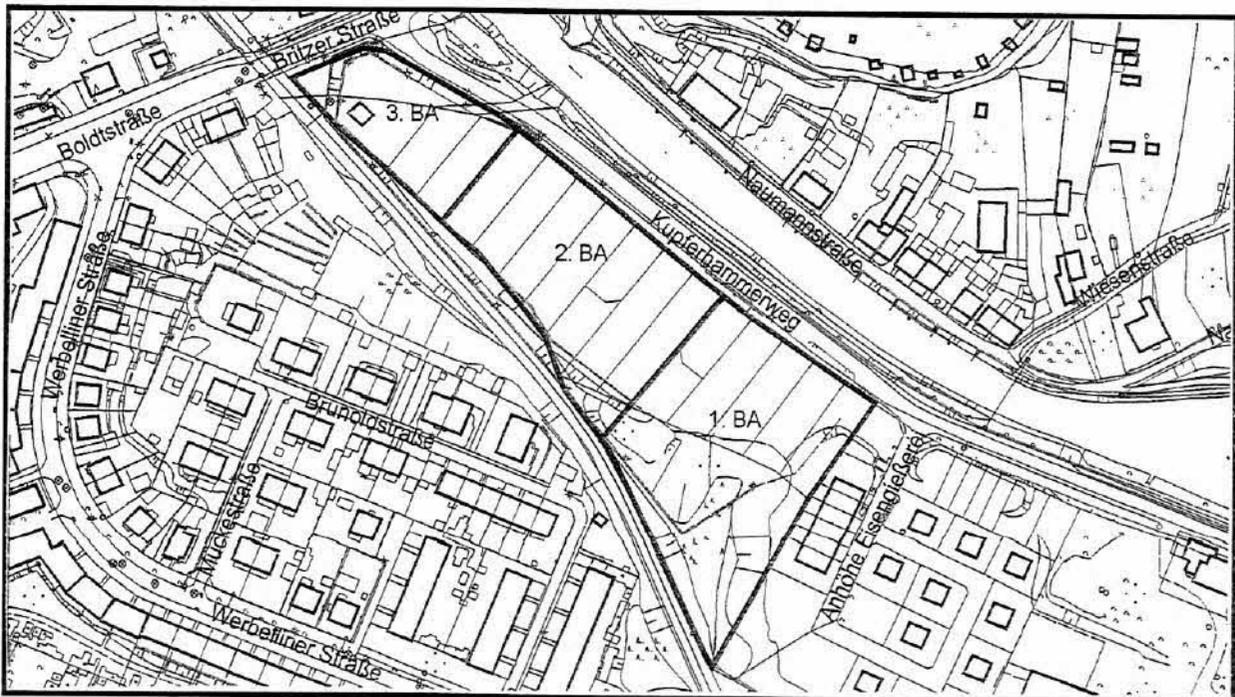


Planfassung

Textbebauungsplan Nr. 404/3

"Kupferhammerweg"

Stadtteil: Westend



Stand: Juli 2007

Inhaltsverzeichnis

1.	Textliche Festsetzungen	3
	Verfahrensvermerke	4
	Rechtsgrundlagen	5
2.	Begründung	6
2.1	Vorbemerkung	6
2.2	Verfahren	6
2.3	Beschreibung des Gebietes/ planungsrechtliche Situation	6
2.4	Vorbereitende Bauleitplanung	7
2.5	Ziel und Zweck der Planung	8
2.6	Planinhalt und Festsetzungen	8
2.6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
2.6.1.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.7	Erschließung	9
2.7.1	Verkehrsflächen	9
2.7.2	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	9
2.7.3	Löschwasser	9
2.8	Altlasten	10
2.9	Immissionsschutz	10
2.10	Berücksichtigung des Umweltberichtes	11
2.11	Hinweise ohne Normcharakter	12
2.12	Datenübersicht	13
2.13	Wesentliche Auswirkungen, Kosten	13

3.	Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	14
3.1	Rechtliche und fachliche Grundlagen für die Umweltprüfung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 404/3	14
3.1.1	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 404/3	14
3.1.2	Übergeordnete Planungen und gesetzliche Vorgaben zum Umweltschutz für den Bebauungsplan Nr. 404/3	14
3.1.3.	Scoping	14
3.2	Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung	15
3.2.1	Schutzgut Boden	15
3.2.2	Schutzgut Wasser	16
3.2.3	Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biotope	16
3.2.4	Schutzgut Klima, Luft	19
3.2.5	Schutzgut Landschaftsbild	20
3.2.6	Kultur- und sonstige Sachgüter	20
3.2.7	Schutzgut Mensch	20
3.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung	21
3.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Umweltauswirkungen	21
3.4.1	Schutzgut Boden	21
3.4.2	Schutzgut Wasser	21
3.4.3	Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biotope	22
3.4.4	Schutzgut Klima, Luft	22
3.4.5	Schutzgut Landschaftsbild	22
3.4.6	Kultur- und sonstige Sachgüter	22
3.4.7	Schutzgut Mensch	22
3.5	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	23
3.6.	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	23
3.7	Zusammenfassung	24

Anlage 1 Übersichtsplan

Anlage 2 Lärmberechnung

1. Textliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Norden: südliche Grenze des Kupferhammerweges (Stand 02.05.2007)
Osten: westliche Grenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 404/2 „Wohnanlage Märkische Tischlerei“
Süden: nördliche Grenze der Flurstücke 63, 64 und 65 tlw. der Flur 2 der Gemarkung Eberswalde (Bahn-anlage)
Westen: östliche Grenze der Boldtstraße (Stand 02.05.2007)

Folgende Flurstücke (gemäß aktuellem Kataster des Landkreises Barnim, Stand 08/2006) liegen innerhalb des Geltungsbereiches:
Gemarkung Eberswalde, Flur 2, Flurstücke 7/2 tlw., 8/2, 9 tlw., 16 - 33, 35/2,

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig sind.

2.2 Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Verfahrensvermerke:

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat den **Textbebauungsplan Nr. 404/3 „Kupferhammerweg“** in ihrer Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Eberswalde, den Siegel Bürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung der Inhalte dieses Textbebauungsplanes mit dem Willen der Stadtverordneten sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Textbebauungsplanes wird beurkundet.

Eberswalde, den Siegel Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Textbebauungsplanes ist gem. § 10 BauGB am im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Eberswalder Monatsblatt; ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Textbebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Eberswalde, den Siegel Bürgermeister

2. Begründung

2.1 Vorbemerkungen

Durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde wurde am 22.09.2005 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 404/3 „Kupferhammerweg“ gefasst.

Anlass für diesen Beschluss war folgender Sachverhalt:

Die Liegenschaft Kampfgruppenobjekt des ehemaligen Kranbaus (Objekt 80) wurde durch einen Investor erworben. Dieser beabsichtigt, dieses Gebiet als Eigenheimstandort zu entwickeln. Um Baurecht für die Errichtung von Einfamilienhäusern zu schaffen, ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich.

2.2 Verfahren

Bei der Wahl der Darstellungsart des Bebauungsplanes wurde die Form des Textbebauungsplanes für diesen „Planungsfall“ im Ergebnis der Prüfung der örtlichen Verhältnisse, der Planungsziele, der Eigentumsverhältnisse und der Vorgaben aus zu berücksichtigenden städtebaulichen Konzepten als geeignet bestimmt. Für die Sicherung der Planungsziele sind die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung ausreichend und angemessen, ohne die gestalterische Freiheit der zukünftigen Bauherren zu sehr einzuschränken. Die Festsetzungen sind den Plangebietsflurstücken bzw. bei Flurstücksneubildung den zukünftigen Flurstücken eindeutig zuordenbar. Der Textbebauungsplan entspricht damit den Anforderungen an die Bestimmtheit bzw. Bestimmbarkeit und Lesbarkeit sowie Erkennbarkeit des Planinhalts.

2.3 Beschreibung des Gebietes/ planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt etwa in der geografischen Mitte der Stadt Eberswalde, im Ortsteil Westend.

Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden in Richtung Finowkanal / Kupferhammerweg um ca. 14 m ab.

Die Höhenlage des Geländes entlang des Kupferhammerweges beträgt größtenteils ca. 20,50 m üHN.

2.5 Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das ehemals militärisch genutzte Gelände einer Wohnnutzung zuzuführen. Der Bebauungsplan soll für die Brachfläche allein verbindliche Aussagen über die Art und das Maß der Nutzung festlegen. Dies ist erforderlich, um eindeutig die Entwicklungsrichtung als Allgemeines Wohngebiet zu bestimmen und Planungssicherheit zu geben. Nutzungskonflikte mit der Nachbarschaft können so von vornherein ausgeschlossen werden. Ein über die Art und das Maß der baulichen Nutzung hinausgehender Regelungsbedarf zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung besteht nicht und ist auch zur Sicherung einer maximalen Flexibilität nicht sinnvoll.

2.6. Planinhalt und Festsetzungen

2.6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um planungsrechtlich die geplante Wohnnutzung festzuschreiben und nicht geplante gewerbliche Nutzungen auszuschließen. Eine Festsetzung als Reines Wohngebiet kommt aus Gründen des Immissionsschutzes nicht in Frage. Um einen Nutzungskonflikt mit den angrenzenden vorhandenen Nutzungen zu vermeiden ist es erforderlich, als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Östlich des Plangebietes befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 404/2 „Wohnanlage Märkische Tischlerei“, welcher als Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Dieser wurde bereits zu mehr als die Hälfte umgesetzt. Hier entstanden Einfamilienhäuser sowie eine Reihenhauserzeile.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein faktisches Reines Wohngebiet (Hindersinstraße, Mückestraße, Brunoldstraße).

2.6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Diese Festsetzung resultiert aus dem die Umgebungsbebauung prägenden Bestand sowie in Anlehnung an die Festsetzung des unmittelbar angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 404/2 „Wohnanlage Märkische Tischlerei“. Die Ausnutzungskennziffer bewegt sich im Rahmen des zulässigen Richtwertes gemäß § 17 BauNVO.

2.7 Erschließung

2.7.1 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch den bestehenden Kupferhammerweg äußerlich erschlossen. Für die geplante Bebauung des Flurstückes 35/2 bedarf es zusätzlich der Errichtung einer rechtlich gesicherten und befahrbaren Zufahrt für die Anbindung an den Kupferhammerweg. Diese Zufahrt wird nicht örtlich bestimmt, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abzusehen ist, wo innerhalb des Plangebietes die Notwendigkeit bestehen wird. Um den Grundsätzen einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Bauausführung und Inanspruchnahme von Flächen Rechnung zu tragen, wurde bewusst auf die Festsetzung einer Verkehrsfläche sowie auf eine Verpflichtung des Eigentümers auf Umsetzung der Erschließungsanlage (Erschließungsvertrag) verzichtet.

2.7.2 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Durch die Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes der Stadt Eberswalde ist die Ver- und Entsorgung grundsätzlich gesichert. Detaillierte Vorgaben sind durch einen Vertrag mit dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde zu regeln.

2.7.3 Löschwasser

Sollte die Deckung des Löschwasserbedarfes aus der zukünftigen Trinkwasserleitung nicht erfolgen können, steht der Finowkanal als unerschöpfliche Wasserquelle zur Verfügung.

2.8 Altlasten

Das gesamte Plangebiet wird im Altlastenkataster des Landkreises Barnim als altlastenverdächtige Fläche „Kampfgruppengelände Kranbau“ geführt.

Es wurden für den 1. und 2. BA (Flurstücke 20-33 und 35/2) Prüfberichte erstellt. Mit Schreiben vom 26.07.2006 und 28.02.2007 wurde vom Landkreis Barnim, Bodenschutzamt, mitgeteilt, dass sich der Altlastenverdacht nicht bestätigt hat.

Mit Datum vom 16.05.2007 teilte der Landkreis Barnim, Bodenschutzamt mit, dass sich auch für den 3. BA der Altlastenverdacht nicht bestätigt hat.

2.9 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen.

Konkretisiert wird dies im Bereich Lärmschutz durch die DIN 18005 Teil 1 und ihr Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach dem Beiblatt 1 sind bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Werden diese Orientierungswerte unter Einbeziehung einer vorhandenen Vorbelastung überschritten, so sind im Rahmen der Bauleitplanung mögliche Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Gleichzeitig sind die Werte der DIN 18005 allein als Orientierungswerte und nicht als Grenzwerte zu verstehen. Eine begründete maßvolle Überschreitung ist somit prinzipiell möglich.

Für die im Bebauungsplan vorgenommene Gebietseinstufung (Allgemeines Wohngebiet) gelten nachfolgende Orientierungswerte:

tags	55 dB
nachts	45 dB

Die als Anlage 2 dieser Begründung beiliegende Lärm-berechnung ergab folgende Werte:

tags	57,2 dB
nachts	48,8 dB

Diese Berechnungen resultieren aus einer im Mai 2006 durchgeführten Verkehrszählung sowie aus dem geplanten Ausbau des Kupferhammerweges 2008 als Sammelstraße mit einer Geschwindigkeit von 50 km/h sowie einer Breite von 6,00 m.

Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchungen im Rahmen der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes (Prognosehorizont 2020) lassen die Annahme zu, dass der Verkehr sich nicht mehr erhöhen wird, das Verkehrsaufkommen im Stadtgebiet ist auf dem Höchststand. Für den Kupferhammerweg ist abzuleiten, dass keine Verkehrszunahme zu erwarten ist. Durch die geplanten Straßennetzschlüsse ist tendenziell nur mit einer minimalen Verringerung des Verkehrsaufkommens auf dem Kupferhammerweg zu rechnen. Sofern der Lichterfelder Weg als wirksame Netzergänzung gebaut wird, kann eine spürbare Entlastung für den Kupferhammerweg erreicht werden, davon soll aber hier nicht ausgegangen werden.

Die Lärmberechnung zeigt ein Überschreiten der Orientierungswerte der DIN 18005 für das Plangebiet. Neben der Verbesserung der Fahrbahnoberfläche beim Ausbau des Kupferhammerweges kommen weitere passive bzw. aktive Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen nicht in Frage. Dennoch wird an der Wohngebietsentwicklung an dem Standort trotz Überschreitung der Orientierungswerte festgehalten, weil der landschaftliche Charakter der Umgebung, die Nähe zum Finowkanal und seine zentrale städtische Lage qualitativ höher zu bewerten sind und eine Wohngebietsentwicklung rechtfertigen.

2.10 Berücksichtigung des Umweltberichtes

Aufgrund vorhandener Vorbelastungen (Flächenversiegelung rund 65 % des Plangebietes) werden durch die Planung nur Eingriffe in die Schutzgüter Biotop/Pflanzen/Tiere planungsrechtlich ermöglicht. Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in das Schutzgut Boden sind nicht erforderlich, da im Vorfeld der Baufeldfreimachung des Plangebietes mehr entsiegelt wird, als durch den Textbebauungsplan an Eingriffen in das Schutzgut Boden ermöglicht wird. Durch die vorliegende separate Waldumwandelungsgenehmigung mit Festsetzung von Wiederaufforstungsmaßnahmen sowie die zwischenzeitlich erfolgte Umpflanzung von 13 Laubgehölzen, die als Kompensationsmaßnahme für den Bauungsplan Nr. 404/2 „Wohnanlage Märkische Tischlerei“ im Jahr 2003 gepflanzt wurden, sind keine Festsetzungen zur Berücksichtigung von Umweltbelangen erforderlich.

2.11 Hinweise ohne Normcharakter

Im Bereich des Plangebiets sind Bodendenkmale möglich. Auf Grund des „Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg“ (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. 9 S. 215 ff.) ist folgendes zu beachten:

- Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilzerstörungen an den Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig (§ 9 BbgDSchG)
- Werden archäologische Dokumentationen (baubegleitende Rettungsgrabungen etc.) notwendig, die die Kapazitäten des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Frankfurt/Oder überschreiten, hat der Veranlasser des Vorhabens nach Maßgabe der §§ 7 und 9 BbgDSchG sowohl die Kosten der Dokumentation zu tragen als auch die Dokumentation sicherzustellen.
- Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale (z. B. Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände o. ä.) entdeckt werden, so sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Frankfurt/Oder, Karl-Liebknecht-Straße 30, 15230 Frankfurt/Oder (Tel. 0335/535980) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim, Am Markt 1, 16225 Eberswalde (Tel. 03334/2141385) anzuzeigen (§ 11 BbgDSchG).
- Bei Entdeckungen gem. Buchstabe c) ist die Fundstätte für mind. fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 11 BbgDSchG).
- Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§§ 11 und 12 BbgDSchG).
- Die Bauausführenden sind über diese Hinweise zu belehren.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen vorher anzuzeigen.

2.12 Datenübersicht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 17.270 m². Die zz. geplante private Grundstückszufahrt nimmt eine Fläche von ca. 1.000 m² in Anspruch. Bei der festgesetzten GRZ von 0,4 sind ca. 6.500 m² Grundstücksfläche mit der Hauptnutzung Wohnen überbaubar.

2.13 Wesentliche Auswirkungen, Kosten

Sämtliche Kosten für die Umsetzung der Planung trägt der Grundstückseigentümer.

3. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

3.1 Rechtliche und fachliche Grundlagen für die Umweltprüfung des Bebauungsplanes Nr. 404/3

3.1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 404/3

Ziel des Bebauungsplanes ist die Nachnutzung eines ehemaligen militärisch genutzten Bereiches als Wohngebiet. Es ist geplant, in einem Bebauungsplan die Art und das Maß der Nutzung festzusetzen, um Nutzungskonflikte in diesem Bereich zu vermeiden.

3.1.2 Übergeordnete Planungen und gesetzliche Vorgaben zum Umweltschutz für den Bebauungsplan Nr. 404/3

Im Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde, rechtskräftig seit 11/1998, ist das Bebauungsplangebiet als durchgrünte Mischbaufläche dargestellt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes widerspricht nicht den Zielen der Stadtentwicklung und steht im Einklang mit den Zielen zur Entwicklung der Finowkanalzone.

Schutzgebiete bzw. gesetzlich geschützte Biotope gibt es im Plangebiet nicht. Planungsrelevant für das Plangebiet sind die Vorgaben der Brandenburgischen Baumschutzverordnung und des Landeswaldgesetzes. Für das Schutzgut Mensch sind die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes hinsichtlich einzuhaltender Lärmpegel zu beachten.

Die Durchführung einer Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan ist erforderlich, da die Beurteilung des Plangebietes entsprechend § 35 BauGB vorzunehmen ist.

3.1.3 Scoping

Zur Klärung der Anforderungen hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde am 10.08.2005 ein Scopingtermin mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Barnim, durchgeführt. Ergebnisse dieses Scopingtermins sind Anlage B zum Umweltbericht zu entnehmen.

3.2 Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung

Bei der Ermittlung und Bewertung des Zustandes der Schutzgüter wird vom Bestand zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes (September 2005) ausgegangen. Die zwischenzeitlich erfolgte Berräumung des Grundstückes bleibt im Folgenden unberücksichtigt.

3.2.1 Schutzgut Boden

Das Grundstück wird im Altlastenkataster des Landkreises Barnim als altlastenverdächtige Fläche „Kampfgruppengelände Kranbau“ geführt. Mit Schreiben vom 26.07.2006, 28.02.2007 und 16.05.2007 wurde auf der Grundlage der vorliegenden Altlastenuntersuchungsergebnisse von dem Bodenschutzamt festgestellt, dass sämtliche ermittelten Analyseergebnisse im Plangebiet unterhalb der Prüfwerte für Wohngebiete gemäß Bundesbodenschutzverordnung liegen und sich somit der vermutete Altlastenverdacht auf diesen Flächen nicht bestätigt hat. Die Bodenfunktion innerhalb des Plangebietes ist unabhängig vom Altlastenverdacht stark eingeschränkt. Ein weitgehend naturnaher Bodenaufbau ist nur noch im Südosten des Plangebietes vorhanden. Rund 11.120 m², das entspricht rund 64 % der Plangebietsfläche (Gesamtgröße 17.270 m²) ist bereits versiegelt (siehe Bestandsplan, Anlage A zum Umweltbericht). Davon sind 3.340 m² mit Gebäuden bestanden, auf der restlichen Fläche von 7.760 m² befinden sich Betonplatten. Auf einer Fläche von rund 20 m² befindet sich eine bauliche Anlage zur Stromversorgung des angrenzenden Wohngebietes.

Aufgrund des hohen Versiegelungsanteiles ist die Wertigkeit des Schutzgutes Boden im Plangebiet gering.

Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes (WA und GRZ 0,4) kann bei Ausschöpfung der Bebaubarkeit der Grundstücke gemäß § 19 (4) BauNVO das Plangebiet maximal bis zu einer Fläche von 10.362 m² versiegelt werden. Dem gegenüber steht die vorhandene versiegelte Fläche von 11.120 m². Somit ist kein Eingriff in das Schutzgut Boden mit der Planung verbunden. Vielmehr verbessert sich die Situation für das Schutzgut Boden.

3.2.2 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Durch die Nähe zum Finowkanal ist das Gebiet jedoch hinsichtlich des Grundwassers sensibel.

Die vorhandenen Grundwasserströme im Stadtgebiet sind auf den Finowkanal gerichtet. Der oberste Grundwasserleiter liegt innerhalb des Plangebietes in Abhängigkeit von der Hanglage unter 10 m, in unmittelbarer Nähe zum Kupferhammerweg unter 2 m (Ingenieurgeologische Karte Eberswalde-Finow, 1991). Darunter liegende Grundwasserleiter, aus denen das Trinkwasser entnommen wird, sind durch mächtige darüber liegende Mergel- und Tonschichten gut geschützt. Durch die vorhandenen Bodenversiegelungen und überwiegend bewaldeten Flächen auf den unversiegelten Bereichen ist jedoch nur von einer eingeschränkten Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet auszugehen. Aber auf Grund der Nähe zum Finowkanal und den sandigen Böden mit einem hohen Versickerungsvermögen wird die Wertigkeit des Schutzgutes mittel eingeschätzt.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sind aufgrund des vorhandenen hohen Versiegelungsanteils keine neuen Eingriffe in das Schutzgut Grundwasser zu erwarten. Vielmehr verbessert sich die Situation infolge der geplanten lockereren Bebauung und der positiven Entsiegelungsbilanz.

Durch die Umsetzung der Planung ist sowohl mit Niederschlagswasser von Wegeflächen und Privatgrundstücken sowie mit Drainagewasser von den Hangbereichen zu rechnen. Hier sind Vorkehrungen zu treffen, dass soweit möglich, die Versickerung innerhalb des Plangebietes gewährleistet wird.

3.2.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biotop

Im September 2005 wurde eine Bestandserfassung der Biotop innerhalb des Plangebietes (siehe Anlage A zum Umweltbericht) durchgeführt.

Neben den bereits versiegelten Flächen (siehe Kapitel 2.2.1) befinden sich Ruderalflächen und bewaldete bzw. mit Gehölzen bestandenen Flächen innerhalb des Planbietes.

Eine Fläche von 390 m² wird von Bewohnern des angrenzenden Wohngebietes als Außenwohnbereich (Rasenflächen) für das eigene Grundstück zur Zeit mitgenutzt.

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Biotopstruktur des Plangebietes im September 2005.

Biotopbezeichnung	Flächengröße
Versiegelte Fläche davon: Gebäude Versorgungsfläche	11.120 m ² 3.340 m ² 20 m ²
Ruderalflur	1.720 m ²
Rasenfläche/Gartenland	390 m ²
Waldfläche	3.330 m ²
Gehölzflächen davon: <i>Fliederhecke</i> <i>Ausgleichspflanzung vBPL Nr. 404/2</i> <i>Gehölzstreifen</i>	710 m ² 100 m ² 230 m ² 380 m ²

Waldflächen gemäß Landeswaldgesetz befinden sich innerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 35/2 und 33. Es handelt sich überwiegend um Kiefernbestände unterschiedlichen Alters. Bei der Bestandserfassung wurde diese Waldfläche detaillierter kartiert, so dass innerhalb dieser Fläche weitere Biotoptypen ausgegrenzt wurden.

Innerhalb der Waldfläche befinden sich reine Kieferschonungen mit kaum ausgeprägter Bodenvegetation. Daneben sind Kiefern-mischbestände mit Baumarten wie Birke, Spitz- und Berg-Ahorn, Pappel-Hybriden, Weißbuche, Stiel-Eiche bei Dominanz der Kiefer vorzufinden.

Es handelt sich hier überwiegend um jüngere Bestände mit Stammdurchmessern bis 20 cm. Auf dem Plateau (Flurstück 35/2 im Süden des Plangebietes) sind auf ca. 500 m² noch Reste der ursprünglichen Bewaldung vor Bebauung des Areals vorhanden. Hier sind alte Bäume (Kiefern, Eichen) mit Stammdurchmessern bis zu 35 cm vorzufinden.

Neben diesen gemäß Biotopkartierschlüssel erfassten Waldbeständen wurden innerhalb der Flurstücke 35/2 und 33 die Fliederhecke am Waldrand auf dem Plateau separat als „Einzelgehölze“ kartiert und flächenmäßig dargestellt. Ebenso wurde die im Jahr 2003 erfolgte Ausgleichspflanzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 404/2 „Wohnanlage Märkische Tischlerei“ als „Einzelgehölze“ kartiert. Diese ragt in das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 404/3 hinein. Es handelt sich um insgesamt 13 Bäume (Eiche, Berg- und Spitz-Ahorn).

Außerhalb der Waldflächen nach Landeswaldgesetz wurden die separat stehenden Bäume zwischen Mauer und Bahndamm (vor allem Spitz-Ahorn und Robinie) mit Stammdurchmessern zwischen 8 und 20 cm als „Einzelgehölze“ kartiert.

Innerhalb der Waldflächen gemäß Landeswaldgesetz wurden auch Ruderalbereiche ausgegrenzt, um die Struktur und Gliederung innerhalb der Waldbestände konkreter darzustellen. Bestandsprägend sind hier Gräser (wie Quecke, Weiche Trespe und Rispengräsern) sowie häufige Arten trockener bis frischer Standorte (wie Hasen-Klee, Zypressen-Wolfswilch, Kleiner Sauerampfer, Beifuß). Eine detaillierte Erfassung aller vorkommenden Pflanzenarten erfolgte nicht, da nur häufige Arten bei der Bestandserfassung festgestellt wurden. Weitere Ruderalflächen mit ähnlicher Artenzusammensetzung befinden sich im Nordwesten des Plangebietes im Böschungsbereich.

Die gemäß Landeswaldgesetz vorhandenen Waldbestände haben eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Biotope. Auf den anderen Flächen, insbesondere den stark versiegelten Bereichen, ist die Bedeutung gering bzw. fehlt fast vollständig.

Für Tiere haben die vorhandenen Restwaldflächen als Lebensraum Bedeutung. Aufgrund der geringen Größe sind hier jedoch vor allem Arten der Siedlungsgebiete zu erwarten.

Diese finden auch nach Umsetzung der Planung in den Gartenbereichen der Wohnhäuser Nahrung und Unterschlupf. Somit ist durch die Planung kaum ein Eingriff in das Schutzgut Fauna zu erwarten. Die versiegelten Bereiche haben keine Bedeutung als Lebensraum für Tiere. Der vorhandene Bunker ist dicht verschlossen und somit kein Quartier für Fledermäuse. Schwalbennester sind an den ehemaligen Fahrzeugunterständen nicht vorhanden.

Mit der Planung sind Eingriffe in den gemäß Landeswaldgesetz vorhandenen Waldbestand verbunden. Hierzu liegt eine Waldumwandlungsgenehmigung vor. Als Ersatzpflanzung ist die Aufforstung von 13.000 m² in der Flur 12, Flurstück 182, Gemarkung Eberswalde vom Amt für Forstwirtschaft Eberswalde festgesetzt worden. Somit wird der Eingriff in den Waldbestand kompensiert.

Mit der Umsetzung der Planung ist der Erhalt der Ersatzpflanzungen des vorhabenbezogenen Bauungsplanes Nr. 404/2 infolge erforderlicher Geländeregulierungen nicht möglich. Da die Pflanzung erst 2003 erfolgt ist, können diese Gehölze umgesetzt werden. Dies ist im Jahr 2007 im Plangebiet erfolgt.

Weiterhin werden infolge der Planung Einzelgehölze an der südwestlichen Plangebietsgrenze gefällt werden müssen. Hierbei handelt es sich nicht um geschützte Einzelgehölze gemäß Brandenburgischer Baumschutzverordnung. Ein Ausgleich hierfür ist somit nicht erforderlich.

3.2.4 Schutzgut Klima, Luft

Eberswalde gehört zum Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklima. Hauptbelüftungsbahn und wichtigstes Kaltluftentstehungsgebiet für das Siedlungsband Finow-Eberswalde sind die Niederungsgebiete entlang der Fließgewässer, vor allem des Finowkanals.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe der Finowkanalniederung, befindet sich jedoch in einem überwiegend bebauten Umfeld. Auch das Plangebiet selbst ist stark baulich vorgeprägt. Somit hat das Schutzgut Klima/Luft eine geringe Bedeutung für das Plangebiet.

3.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die vorhandene massive Bebauung entlang des Kupferhammerweges ist das Schutzgut Landschaftsbild stark beeinträchtigt. Nur im Süden des Plangebietes, im Bereich der Waldflächen, hat das Schutzgut eine geringe Bedeutung. Wertvoller für das Landschaftsbild sind die vorhandenen Reste von Altbäumen. Diese sind jedoch nur noch kleinflächig vorhanden. Deshalb ist insgesamt die Bedeutung dieses Schutzgutes gering.

3.2.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmale und Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist das Vorhandensein von Bodendenkmalen nicht ausgeschlossen. Werden bei Umsetzung der Planung Bodendenkmale entdeckt, ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

3.2.7 Schutzgut Mensch

Zur Abschätzung eventueller Lärmbelastigungen durch Verkehrslärm wurde für den Bebauungsplan zur Orientierung eine überschlägige Lärmberechnung nach der 16. BImSchV durchgeführt.

Für die im Bebauungsplan vorgenommene Gebietseinstufung (Allgemeines Wohngebiet) gelten gemäß DIN 18005 Teil 1 und ihr Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ nachfolgende Orientierungswerte:

tags	55 dB
nachts	45 dB

Die als Anlage 2 dieser Begründung beiliegende Lärmberechnung ergab folgende Werte:

tags	57,2 dB
nachts	48,8 dB

Diese Berechnungen resultieren aus einer im Mai 2006 durchgeführten Verkehrszählung sowie aus dem geplanten Ausbau des Kupferhammerweges 2008 als Sammelstraße mit einer Geschwindigkeit von 50 km/h sowie einer Breite von 6,00 m. Die Lärmprognose zeigt ein Überschreiten der Orientierungswerte der DIN 18005 für das Plangebiet.

3.4.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biotope

Für den Waldausgleich ist eine Neupflanzung von 13.000 m² in der Gemarkung Eberswalde, Flur 12, Flurstück 182 vom Amt für Forstwirtschaft in einer separaten Genehmigung festgelegt worden. Damit ist die Kompensation des Eingriffes in den Waldbestand gegeben. Weitere Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

Die sich innerhalb des Plangebietes befindlichen Baumneupflanzungen können mit Umsetzung der Planung nicht erhalten werden. Zur Kompensation ist es erforderlich, dass diese 13 Bäume innerhalb des Stadtgebietes umgesetzt werden. Die Realisierung dieser Umpflanzung ist innerhalb des Plangebietes bereits erfolgt.

Eingriffe in die Ruderalfluren und die Beseitigung von nicht geschützten Einzelgehölzen werden innerhalb des Plangebietes durch die Neuanlage von Gärten ausgeglichen.

3.4.4 Schutzgut Klima, Luft

Für diese Schutzgüter sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

3.4.5 Schutzgut Landschaftsbild

Für dieses Schutzgut sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

3.4.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Für diese Schutzgüter sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

3.4.7 Schutzgut Mensch

Für dieses Schutzgut werden keine Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Nähere Ausführungen dazu sind der Begründung (Kap. 2.9) zu entnehmen.

3.5 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde wurde zu Beginn der Planung am 10. August 2005 ein Scopingtermin vor Ort durchgeführt. Dort angesprochene Umweltbelange wurden bei der Erstellung des Umweltberichtes beachtet (siehe Anlage B zum Umweltbericht). Es wurde im September 2005 eine detaillierte Bestandserfassung (siehe Anlage B zum Umweltbericht) durchgeführt. Entsprechend der Anregungen des Landesumweltamtes Brandenburg, Regionalabteilung Ost, erfolgte eine überschlägige Berechnung nach der 16. BImSchV zur Ermittlung der von Verkehrsanlagen erzeugten Lärmimmissionen. Die Berechnung ist der Begründung als Anlage 2 beigelegt.

Das Vorhandensein von Bodendenkmalen und entsorgungspflichtigen Bodenverunreinigungen kann im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden. Hier sind im Rahmen der Umsetzung der Planung entsprechende Vorkehrungen vorzunehmen. Eine Bebauung des Plangebietes mit Wohnhäusern wird jedoch dadurch nicht verhindert.

3.6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Da die Umsetzung der Planung kaum mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden ist, sind keine Maßnahmen zur Überwachung notwendig.

Die Waldumwandlung wurde außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durch das Amt für Forstwirtschaft genehmigt. Die Umsetzung der 13 neugepflanzten Bäume ist bereits erfolgt.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist davon auszugehen, dass die vorhandenen und zukünftigen Lärmimmissionen des Verkehrs mit der geplanten Wohnnutzung vereinbar sind. Eine Aufnahme in das Monitoring ist nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.

3.7 Zusammenfassung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 404/3 ist dicht bebaut. Es wurde bis Anfang der 90-er Jahre als Abstellplatz für Fahrzeuge der Kampfgruppe des VEB Kranbau Eberswalde genutzt. Weiterhin lagerte im Bunker Munition. Das Areal steht seit mehr als 15 Jahren leer.

Das Plangebiet nimmt nicht am Bebauungszusammenhang teil und gehört damit dem Außenbereich an. Auf Grund dieser Beurteilung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt.

Die vorhandene Bausubstanz des Plangebietes fügt sich nicht in das Orts- und Landschaftsbild ein. Der komplette Abriss der vorhandenen Gebäude und Bodenversiegelungen sowie die geplante Neubebauung mit Einfamilienhäusern entsprechen den stadtplanerischen Zielen zur Entwicklung und Attraktivitätssteigerung entlang des Finowkanals.

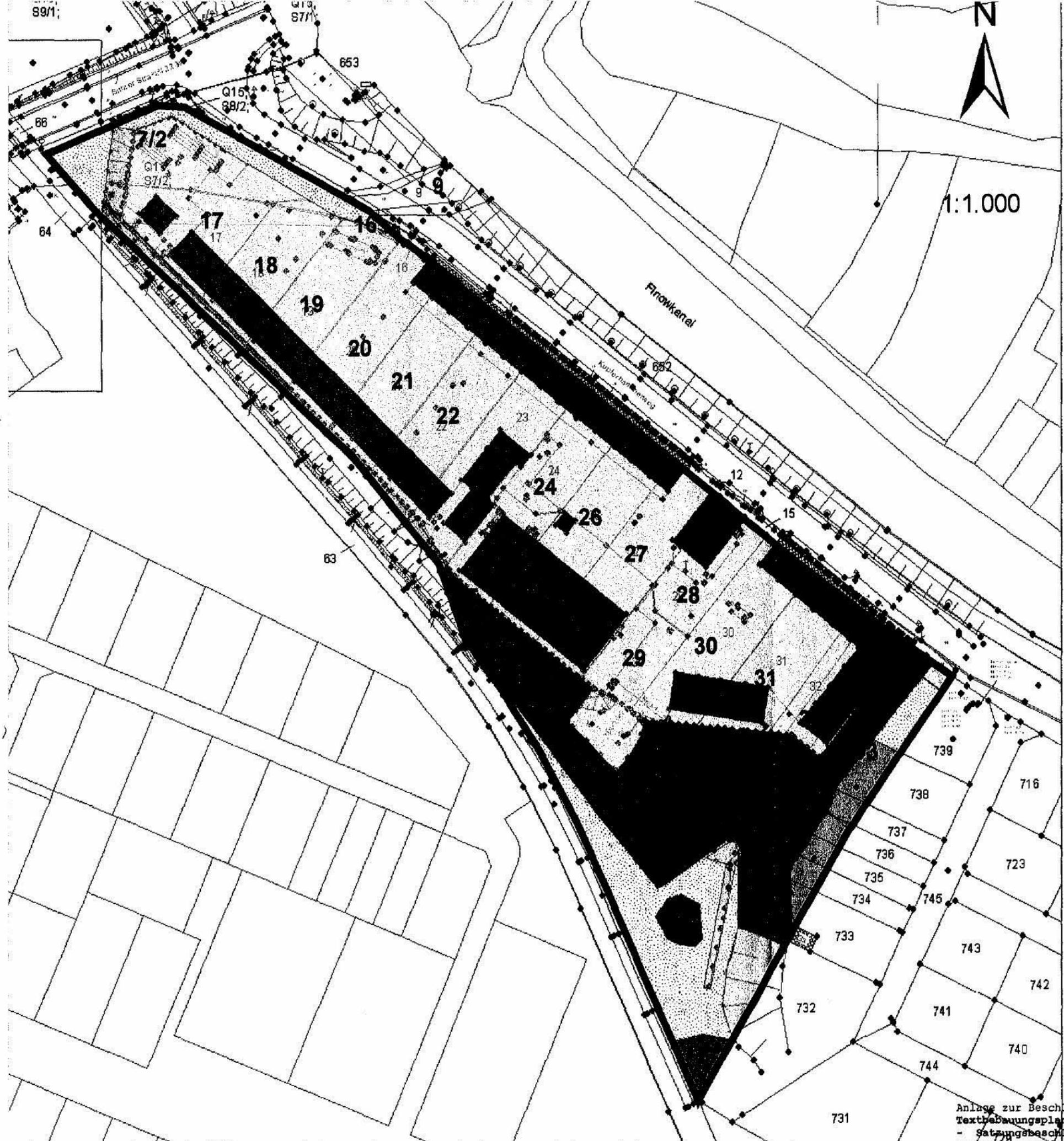
Die Bilanzierung der Eingriffe hat ergeben, dass bei Umsetzung der Planung mehr entsiegelt als versiegelt wird. Damit ergibt sich eine positive Bilanz für die Schutzgüter Boden und Grundwasser. Ebenso gewinnt das Landschaftsbild am Finowkanal.

Eingriffe werden in den Waldbestand vorgenommen. Für die Waldumwandlung liegt ein separater Bescheid des Amtes für Forstwirtschaft vor, welcher berücksichtigt wurde.

ANLAGE A zum Umweltbericht



1:1.000

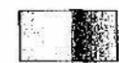


Legende



BPL-Grenze

Versiegelte Bereiche



versiegelte Flächen



vorhandene Gebäude



Anlage zur Elektroversorgung

Waldflächen



Kiefern- und Kiefern-mischwald

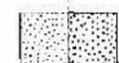


Waldsukzession Espe

Gärten und Brachen



Garten



Ruderalflur

Einzelgehölze



Einzelgehölze

<p style="text-align: center;">Ergebnisprotokoll BPL 404/3 „Kupferhammerweg“</p>

**hier: Unterrichtung Behörden gemäß § 4 (1) BauGB
Klärung der Anforderungen (Umfang und Detaillierungsgrad
Umweltprüfung)**

Besprechungstermin 10.08.2005

Anwesende: Untere Naturschutzbehörde: Herr Schuster
Untere Wasserbehörde: Herr Lauer
Stadt Eberswalde: Herr Gerlach, Herr Jungnickel, Frau Schwarz,
Frau Fritze
Investor: Herr Kämmerer

Allgemeines:

Das ehemalige Kampfgruppengelände am Kupferhammerweg soll durch einen Investor abgerissen werden. Geplant ist die Errichtung von 16 Wohnhäusern auf den Flurstücken 7/2, 9, 16 – 33, 35/2 (Flur 2, Gemarkung Eberswalde). Neben der straßenbegleitenden Bebauung sollen die Wohnhäuser entlang einer noch zu errichtenden Privatstraße (geplante Breite 5,50 m mit Wendehammer) errichtet werden. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Schaffung des Baurechtes soll dazu ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Bei dem Vororttermin wurde zunächst das Planungskonzept durch den Investor vorgestellt. Danach wurde abgestimmt, welche Belange der anwesenden Behörden bei der Erarbeitung des BPL zu berücksichtigen sind. Des Weiteren wurden Vorgaben für den Umweltbericht besprochen.

Untere Wasserbehörde:

Trennung des anfallenden Niederschlagswassers von Verkehrsflächen und Privatgrundstücken und des Drainagewassers ist vorzunehmen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Privatstraße soll überwiegend vor Ort im Bankett versickert werden. Für Starkregenfälle ist eine Anbindung an den vorhandenen Regenwasserkanal (Anbindepunkt Kupferhammerweg / Anhöhe Eisengießerei) herzustellen. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Drainagewasser kann in den Finowkanal geleitet werden (Anbindepunkt im Kupferhammerweg vorhanden).

Untere Naturschutzbehörde:

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine geschützten Biotope. Ein Vorkommen von geschützten Tierarten im Plangebiet ist aufgrund der Biotopausprägung unwahrscheinlich. Die Untere Naturschutzbehörde wird jedoch prüfen, ob Vorkommen bekannt sind und dies ggf. für die Erarbeitung des Umweltberichtes mitteilen.

Vor Ort wurden die verschiedenen Lebensraumbereiche des Plangebietes hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter beurteilt. Diese Beurteilung bildet die Grundlage für den zu erarbeitenden Umweltbericht.

Fritze

Festlegung des

Umfangs der Umweltprüfung

Bebauungsplan Nr. 404/3 „Kupferhammerweg“

<u>LEGENDE:</u>	
--	Auswirkungen sehr negativ
-	Auswirkungen negativ
0	Auswirkungen neutral
+	Auswirkungen positiv
++	Auswirkungen sehr positiv

Ifd Nr.	Projektgebiet	Schutzgüter									
		Mensch	Tiere	Pflanzen	Wasser	Luft	Klima	Landschaft	biologische Vielfalt	Kultur- und Sachgüter	Wechsel- wirkungen
1	Gewerbebrache, voll versiegelt	0	0	++	+	0	+	++	++	0	+
2	Hangfläche Aufforstung	0	-	0	0	0	-	-	-	0	-
3	Hangfläche Altholzparzelle	0	-	-	-	0	-	-	-	0	-