

Ingenieurbüro für
Bauplanung GmbH
Eberswalde

Telefon (03334) 203-
Telefax (03334) 203-

Brunnenstraße 4
16225 Eberswalde
Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Uwe Grohs
Beratender Ingenieur
Telefon (03334) 203-

Dokumentation

Objekt 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 520/3
"EISENSPALTEREI-OST"
Eberswalde
Planfassung

Anlage 2 zur Beschlussvorlage
**1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 520/3 "Eisenspalterei-Ost"
-Satzungsbeschluss**

zur ABPU-Sitzung am 06.05.2003
zur Stvv-Sitzung am 22.05.2003

Teilsetzung Begründung

Objekt-Nr. 610 101

Ausfertigung

1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12

Datum März 2003

Bearbeiter


U. Grohs


Junge

Geschäftsführer


U. Grohs

Alle Rechte an dieser Dokumentation gem.
Urheberrechtsgesetz verbleiben beim Bearbeiter

Inhaltsverzeichnis

		2
2	Teil B - Textliche Festsetzungen/ Rechtsgrundlagen	3
3	Begründung	8
3.1	Vorbemerkungen	9
3.2	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	9
3.2.1	Abgrenzung	9
3.2.2	Beschreibung	10
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen	10
3.4	Ziel und Zweck der Planung	12
3.5	Planinhalt und Festsetzungen	14
3.5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
3.5.1.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	14
3.5.1.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	15
3.5.1.3	<i>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</i>	17
3.5.1.4	<i>Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</i>	17
3.5.1.5	<i>Grünordnerische Festsetzungen</i>	18
3.5.1.6	<i>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</i>	20
3.5.1.7	<i>Geh- und Leitungsrecht</i>	20
3.5.1.8	<i>Nebenanlagen</i>	21
3.5.1.9	<i>Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen</i>	21
3.5.1.10	<i>Altlasten</i>	22
3.5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	24
3.5.3	Nachrichtliche Übernahme	24
3.5.3.1	<i>Denkmale</i>	25
3.5.3.2	<i>Wasserflächen</i>	25
3.5.3.3	<i>Bahnanlagen</i>	25
3.6	Datenübersicht zum Bebauungsplan	25
3.7	Wesentliche Auswirkungen, Bodenordnung	26
4	Anlage:	27
a)	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	27
b)	Kostenschätzung	27

Anlage 2 zur Beschlussvorlage
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 520/3
"Eisenspalterei-Ost"
- Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 06.05.2003
zur Stvv-Sitzung am 22.05.2003

ibe

2 Teil B - Textliche Festsetzungen/ Rechtsgrundlagen

Begründung

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 und 11 BauNVO)

- 1.1 Die gewerbliche Baufläche wird unter Anwendung des § 1 Abs. 4 BauNVO als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Die Einschränkung zur Einordnung von Gewerbebetrieben ergibt sich aus den Anforderungen hinsichtlich des **Immissionsschutzes**:

In dem Eingeschränkten Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen unzulässig deren je m² Grundstücksfläche abgestrahlte Schalleistung von $L_W^{II} = 60$ dB(A) zur Tageszeit und $L_W^{II} = 45$ dB(A) zur Nachtzeit überschreitet.

Zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren in Bezug auf die schutzwürdige Bebauung Lärmimmissionsprognosen durchzuführen. Die Ermittlung der Geräuschimmissionen hat für genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Anhang der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) – 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 zu erfolgen.

- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO in der als Eingeschränktes Gewerbegebiet (Gee) ausgewiesenen gewerblichen Baufläche ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig sind.
- 1.3 Für das gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel - Möbelmarkt wird die Gesamtverkaufsfläche auf 10.000 qm einschließlich eines branchenüblichen Randsortimentes von 10% begrenzt.
- 1.4 Ausnahmsweise ist in der als Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel – Möbelmarkt ausgewiesenen Sonderbaufläche die Einordnung von maximal 3 Betriebswohnungen zulässig.
- 1.5 Für das gemäß § 11 Abs.3 BauNVO festgesetzte Sondergebiet Lebensmittelmarkt wird die Gesamtverkaufsfläche auf 1.150 qm begrenzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

In der als "Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)" ausgewiesenen gewerblichen Baufläche wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen ausgeschlossen.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Für die mit a gekennzeichneten Baugebiete wird eine von der offenen abweichende Bauweise festgesetzt. In diesen Bauflächen ist eine Gebäudelänge über 50m zulässig.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 4.1 Nebenanlagen und Stellplätze sind in der als "Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)" ausgewiesenen gewerblichen Baufläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Errichtung von Garagen ist nicht zulässig.
- 4.2 In dem als Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel – Möbelmarkt und Sondergebiet Lebensmittelmarkt ausgewiesenem Baugebiet ist die Errichtung von Werbeanlagen im

Begründung

- Sinne baulicher Anlagen nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen sowie an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.
- 5. Festsetzungen über die äußere Gestaltung**
(§ 89 Abs. 8 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- 5.1 Die Dachneigung ist entsprechend der Eintragung im Baufenster von 2 - 10° bzw. von 2 bis 38° zulässig.
- 5.2 Anlagen für Werbung dürfen höhenmäßig die festgesetzte Traufhöhe bzw. Gebäudehöhe der einzelnen Bereiche nicht überschreiten. Dachaufbauten für Werbung sind nicht zulässig.
- 5.3 Durch gestaltende Elemente wie Verkleidungen, Attika u.ä. darf die festgesetzte Traufhöhe bzw. Gebäudehöhe nicht überschritten werden.
- 6. Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)
Ein- und Ausfahrten sind der Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche anzupassen.
- 7. Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche)**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für das Eingeschränkte Gewerbegebiet wird festgesetzt, daß zum Schutz der nördlich des Plangebietes und des Finowkanals vorhandenen Wohnbebauung die Baukörper so auszubilden sind, daß entlang der zum Kanal parallel verlaufenden Baugrenze direkte Emissionen wie Abluftanlagen, Lärmbelastigungen auszuschließen sind. Dies hat durch bauliche Maßnahmen wie Festverglasung, geschlossenen Wandbereiche ect. zu erfolgen.
- 8. Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 89 Abs. 3 Nr. 2 BbgBO)
Stellplätze, die gemäß BbgBO für die baulichen Anlagen innerhalb des GEE notwendig sind und nicht in der überbaubaren Fläche nachgewiesen werden können, sind außerhalb des Plangebietes auf dem Gelände der ehemaligen Chemischen Fabrik Finowtal (Gemarkung: Finow, Flur 17, Flurstück 5/2) nachzuweisen.
- 9. Nebenanlagen**
(§ 14 Abs.2 BauGB)
In dem als Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel – Möbelmarkt ausgewiesenem Bereich sind Anlagen für die Versorgung des Baugebietes mit Wärme ausnahmsweise zulässig.
- 10. Grünordnerische Festsetzungen**
(§ 7 Abs. 2 und 3 BbgNatSchG; § 9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 BauGB)
- 10.1 Im Geltungsbereich ist außerhalb der mit Altlasten kontaminierten Flächen eine Befestigung von Wegen, Stell- und Parkflächen nur in versickerungsfähigem Aufbau herzustellen.
- 10.2 Kontaminierte Flächen sind so zu gestalten, daß der Kontakt des Schutzgutes "Mensch" mit dem kontaminierten Boden verhindert wird. Pflanzflächen sind entsprechend Pkt. 10.5 anzulegen. Wege, Stell- und Parkflächen sind zu versiegeln.
- 10.3 Das auf Stellflächen und Zufahrten anfallende Niederschlagswasser ist in einem Mulden – Rigolen – System abzuführen, soweit keine Versickerung auf den angrenzenden Vegetationsflächen erfolgen kann.
- 10.4 Im Eingeschränkten Gewerbegebiet liegen die Flächen mit Pflanzbindung im Bereich der Altlastenverdachtsfläche und sind mit Schlackeablagerungen belastet. Die Flächen sind zu entsiegeln. Es ist eine mindestens 30 cm dicke Schicht Oberboden aufzubringen. Die Flächen mit

Begründung

Pflanzbindung sind gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten. Dabei sind ausschließlich einheimische Arten zu verwenden.

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind abzusichern, Abgänge an Pflanzen zu ersetzen. Die Grünfläche ist nicht als Sport- und Spielfläche zu nutzen.

- 10.5 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel – Möbelmarkt und im Sondergebiet Lebensmittelmarkt sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es sind überwiegend heimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Pro 400 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein Laubbaum mit 16 bis 18 cm Stammumfang zu pflanzen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind abzusichern, Abgänge an Pflanzen zu ersetzen.
- 10.6 An der neuen Erschließungsstraße sind mindestens 13 Hochstämme mit 18 bis 20 cm StU zu pflanzen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind abzusichern, Abgänge an Pflanzen zu ersetzen.
- 10.7 Entlang der Eberswalder Straße / B 167 sind 18 Hochstämme mit 18 bis 20 cm StU der Stadtlinde (*Tilia cordata* 'Greenspire') zu pflanzen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind abzusichern, Abgänge an Pflanzen zu ersetzen.
- 10.8 Oberirdische Stellplatzanlagen sind durch Bäume und Sträucher zu begrünen. Auf je vier Stellplätze ist ein Hochstamm mit einem StU von mindestens 16 bis 18 cm in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu setzen. Dabei sind Baumscheiben von mindestens 6 m² herzustellen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind abzusichern, Abgänge an Pflanzen zu ersetzen.
- 10.9 Im Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel - Möbelmarkt sind mindestens 600m² Dachfläche mit einer Neigung von weniger als 15° (Flachdächer) umweltfreundlich und fachgerecht extensiv mit Moosen, Kräutern, Sukkulente und Gräsern zu gestalten. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind abzusichern, Abgänge an Pflanzen zu ersetzen.
- 10.10 10% der geschlossene Wandflächen von mehr als 20 m² sind im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel- Möbelmarkt mit mindestens einer Kletterpflanze je 2 m Wandlänge zu begrünen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind abzusichern, Abgänge an Pflanzen zu ersetzen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990** – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I; S. 1193))

Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. November 1994 (BGBl. I S. 3486)

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Brandenburgisches Naturschutzgesetz** - BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GV.BB. S. 208), geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1993 (GV.BB. I S. 510) und Änderung vom 22. Dezember 1997 (GV.BB. I S. 140)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 1998 (GVBl.BB. I S. 82)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 13. Juli 1994 (GBl. I Bbg S. 302) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 1997 (GVBl.BB. I S. 168)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (**Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz** - BbgDSchG) vom 22. Juli 1991 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBl. BB. I S.124)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. III/FNA 2129-20) zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie vom 27.07.2001 (BGBl. I; S.1950)

Bauplanungsrechtliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – **Einzelhandelserlaß** – Runderlaß Nr. 23/2/1999 des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 15. August 1999

3 Begründung

Begründung

3.1 Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan Nr. 520/3 „Eisenspalterei – Ost“ ist mit Datum vom 04.02.2002 in Kraft getreten.

Die Überplanung der Flächen erfolgte auf der Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfes Nr. 520 "Eisenspalterei" (7/96) und dem Vorentwurf zum Grünordnungsplan Nr. 520 „Eisenspalterei“ (10/96).

Die Erarbeitung des Entwurfes wurde unter Berücksichtigung der in der Stadt bereits vorliegenden Planungen vorgenommen. Dies betrifft insbesondere den Flächennutzungsplan und die Rahmenplanung Eberswalde, Bereich Eisenspalterei, Variante 6A (8/96). Weiterhin fanden die vorhandenen Gutachten zu den im Plangebiet befindlichen Altlasten, die Ergebnisse der Vorplanung für die neue öffentliche Erschließungsanlage, der Stand der Ausführungsplanung des Straßenbauamtes Strausberg zur Umgestaltung des Knotenpunktes Eberswalder/ Lichterfelder Straße und der Bericht über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB und der BürgerInnen gemäß § 3(1) BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 520 in der Planung Berücksichtigung.

Die Hauptprämissen für die städtebauliche Neuordnung des zu überplanenden Bereiches bildeten zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Bebauungsplanes einerseits die konkreten Ansiedlungsabsichten eines Möbelmarktes auf dem sogenannten BASA- Gelände und andererseits die Tatsache, dass im Jahr 2002 auf der direkt nördlich angrenzenden Fläche die 2. Brandenburgische Landesgartenschau stattfindet. Mit der Landesgartenschau entstand für Eberswalde der „Landschafts- und Freizeitpark Eisenspalterei“

Im Bereich des Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel –Möbelmarkt besteht im rechtskräftigen Bebauungsplan unter Beachtung der Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes ausnahmsweise die Möglichkeit der Einordnung eines Nahversorgers bis 700qm Verkaufsfläche. Im Zusammenhang mit der konkreten Objektplanung für den Möbelmarkt wurde ein Anbieter mit einem entsprechenden Sortiment gefunden. Die Einordnung in den vorhandenen überbaubaren Bereich des Sondergebietes stellte sich unter Beachtung, dass die entsprechende Fläche durch den Betreiber käuflich erworben und der angestrebte Synergieeffekt unbedingt erhalten bleiben sollte, als kompliziert dar. Entgegen ersten Planungen ist nun die Einordnung eines separaten Baukörpers vorgesehen. Die Planungsvorstellungen sind nur realisierbar, wenn die vorhandene Satzung entsprechend geändert wird. Überlegungen, einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan über den betreffenden Bereich des Bebauungsplanes zu legen, wurden aufgegeben, da die neuen Festsetzungen Auswirkungen auf den gesamten Bebauungsplan haben.

3.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

3.2.1 Abgrenzung

Analog der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 520/3 ist das Plangebiet der 1. Änderung begrenzt:

<i>Norden:</i>	Finowkanal
<i>Westen:</i>	Lichterfelder Straße
<i>Süden:</i>	Eberswalder Straße – Bundesstraße 167
<i>Osten:</i>	Gelände des Landschafts- und Freizeitparkes Eisenspalterei; Gleisanlage der Kleinbahn Eberswalde/ Schöpfurth (Deutsche Bahn AG)

Begründung

Folgende Flurstücke der **Gemarkung Eberswalde und Finow** liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

Gemarkung: **Eberswalde**

Flur: **2**

Flurstück: **67(tlw.); 69; 70; 681; 682; 683; 684;**

Gemarkung: **Finow**

Flur: **14**

Flurstück: **32/1; 69; 76; 77; 78 (tlw.); 88; 89(tlw.); 90; 119; 120;**

Insgesamt wird eine Fläche von ca. 5,67 ha überplant. Die Änderungen beziehen sich im wesentlichen auf eine ca. 0,6 ha große Fläche des Flurstückes **76** (Gemarkung: **Finow**, Flur: **14**).

3.2.2 Beschreibung

Das Plangebiet hat eine Länge in West-Ost-Richtung von ca. 450 m und eine Breite bis zu ca. 230 m.

Das Gelände des zu überplanenden Bereiches fällt von der Lichterfelder Straße und der Eberswalder Straße in Richtung Finowkanal von ca. 25,00 müHN auf 19,40 müHN und steigt zum Finowkanal wieder leicht auf ca. 21,00 müHN an, so daß die Hauptfläche sich bis auf einen geringfügigen Geländeeinschnitt in einer Senke befindet.

Die künftigen Baugebietsflächen wurden bisher überwiegend als Industrie- und Militärfächen genutzt. Durch den Abriß ehemaliger Bausubstanz ergeben sich im Bereich des Plangebietes größere zusammenhängende Bauflächen.

Im Zusammenhang mit der Durchführung der Landesgartenschau in Eberswalde erfolgte eine intensive Umgestaltung der vorhandenen Industriebrachen des Alten Walzwerkes. Diese Flächen werden jetzt schon ihrer im Bebauungsplan Nr. 520/3 „Eisenspalterei Ost“ zugedachten Funktion der Harmonisierung zwischen der stark befahrenen Eberswalder Straße und der Finowkanalzone gerecht.

Die neu gebaute Erschließungsstraße „Am Alten Walzwerk“ begrenzt die durch Änderungen betroffenen Fläche des Sondergebietes nördlich und bildet gleichzeitig die Haupteerschließung zum auszuweisenden Sondergebiet Lebensmittelmarkt.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan Nr. 520/3 „Eisenspalterei- Ost“ wurde auf der Grundlage einer vertiefenden Entwicklungsplanung für die Eisenspalterei und dem Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde erarbeitet. Die erste Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich im wesentlichen auf die Planungsfestsetzungen dieses Bebauungsplanes. Die im genehmigten Bebauungsplan ausgewiesenen Sondergebiete unterschieden sich in der Festsetzung der Zweckbestimmung (Großflächiger Einzelhandel; Gedenkstätte). Mit der Ausweisung eines Sondergebietes Lebensmittelmarkt erfolgt für einen Teilbereich eine Änderung der Zweckbestimmung des bereits ausgewiesenen Sondergebietes. Mit dieser Änderung ist unter anderem die Änderung der überbaubaren Fläche (Baugrenzen) und die Anpassung der höhenmäßigen Einordnung verbunden.

Die Stadt Eberswalde verfügt seit November 1998 über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP). Für das Plangebiet stellt der FNP Gemischte Baufläche (im Norden und Südosten des Plangebietes) und Sonderbaufläche Einzelhandel / Dienstleistungen (Südwesten des Plangebietes) dar. Des weiteren verweist der FNP bezüglich der Gestaltungs- und Nutzungskonzepte für das Gebiet Eisen-

Begründung

spalterei/ Wolfswinkel auf den städtebaulichen Rahmenplan, Bereich Eisenspalterei (August 1996) sowie auf die vertiefende Entwicklungsplanung Eisenspalterei (Juli 1996). Diese beinhalten eine kleinteilige Flächenausweisung (von Wohnstandorten über Sondergebiete bis zum eingeschränkten Gewerbe nördlich der B 167) mit Handlungsempfehlungen für die Entwicklung und Nachnutzung der einzelnen Teilareale. Im Zuge der Generalisierung des FNP wurde der Bereich (zwischen B 167 und Finowkanal) zu einer großen Gemischten Baufläche mit dem Hinweis im Erläuterungsbericht, dass die vorliegenden Planungen zur Eisenspalterei zu berücksichtigen sind, zusammengefasst. Diese Flächenausweisung ermöglicht es am besten, die Belange des Denkmalschutzes, der Naherholung sowie des Immissionsschutzes angemessen zu berücksichtigen und um dieses Gebiet kleinteilig wirtschaftlich mit öffentlichen und privaten Investitionen zu revitalisieren.

Im Kreuzungsbereich B 167/ Lichterfelder bzw. Spechthausener Straße wurde den Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans in sofern entsprochen, dass im FNP Sonderbauflächen für Einzelhandel / Dienstleistungen dargestellt wurden, um deutlich zu machen, dass hier an geographisch zentraler Lage im Stadtgebiet (mit optimaler ÖPNV-Anbindung) eine konzentrierte Ansiedlung von Fachmärkten mit nicht innenstadtrelevantem Sortiment städtebaulich verfolgt wird.

Für die städtebauliche Zonierung des Gebietes nördlich der B 167 (Plangebiet Nr. 520, zwischen Fabrikantenvilla der Papierfabrik und ehem. Hufeisenfabrik(Teilfläche im BPL 521)) hat der städtebauliche Rahmenplan zwei Bereich herausgearbeitet, die folgendermaßen entwickelt werden sollen:

Kanalzone:

Raum für Freizeitnutzungen, Parkanlagen, öffentliche Grünverbindungen und integrierte Wohnnutzung, bei Ansiedlung von Gewerbe in Teilflächen ist nur eingeschränktes Gewerbe (Bürodienstleistungen, Gastronomie, Ausstellungsräume, Freizeitgewerbe) bzw. Gewerbe welches zur Geschichte des Ortes passt (Restauratoren, Künstlerateliers) möglich,

Straßenzone:

Raum für gewerbliche Nutzungen wie Märkte, Sport und Veranstaltungshallen, produzierendes Gewerbe, Handel und Parkplätze.

Entsprechend dieser Grundkonzeption des FNP unter Berücksichtigung der Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplanes wurde der BPL 520/3 aufgestellt. Im Rahmen der Konkretisierung der Entwicklungsziele für das Plangebiet und der Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (Altlasten, Denkmalschutz, gesamtstädtischer Wohnungsbedarf) wurden im Plangebiet entsprechende Festsetzungen bezüglich Art und Maß der Bebauung getroffen.

Die im FNP dargestellte Gemischte Baufläche auf dem Gelände des Alten Walzwerkes wurde unter Berücksichtigung der vorgefundenen Altlasten und des damit verbundenen Sanierungsaufwandes sowie unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes als eingeschränkte Gewerbegebiet festgesetzt. Hier soll die Ansiedlung mischgebietsverträglichen Gewerbes, (z.B. Freizeitgewerbe, Bürodienstleistungen, Künstlerwerkstätten) planungsrechtlich festgesetzt werden. Die Integration von Wohnen innerhalb des Geländes des Alten Walzwerkes in den vorhandenen denkmalgeschützten Gebäuden ist nur mit erheblichem finanziellen Aufwand realisierbar und wurde im Rahmen der Erarbeitung des BPL verworfen. Es erfolgt im BPL 520/3 mit dieser Festsetzung eine Zonierung der Gemischten Baufläche des FNP, die Grundkonzeption des FNP bleibt unberührt, da westlich der Lichterfelder Straße die Integration von Wohnbereichen (Plangebiet BPL 520/2) innerhalb der Gemischten Baufläche erfolgen soll.

Begründung

Belange des Denkmalschutzes sowie des Immissionsschutzes sprechen auch im Südosten des Plangebietes gegen die Ausweisung eines Mischgebietes (entsprechend Darstellung des FNP).

Durch die Eintragung des Denkmals „Ehemaliges Außenlager Eberswalde des KZ Ravensbrück, bestehend aus zwei Steinbaracken und Waschhaus“ in die Denkmalliste des Landkreises Barnim (veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Barnim Nr. 6/99) und der Aktivitäten hier eine Begegnungsstätte einzurichten, wurde entschieden, diesen Bereich von rund 2000 m² als Sondergebiet „Gedenkstätte“ festzusetzen.

Des Weiteren wurde im Rahmen der Konkretisierung im Bebauungsplan entschieden, die restliche Teilfläche der Gemischte Baufläche des FNP (ca. 1,3 ha) in das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ zu integrieren. Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche auf 10.000 m² und die Branchenspezifizierung auf Möbelmarkt ist diese Integration unbeachtlich und entspricht den Grundzügen des FNP, zumal die Raumverträglichkeit (siehe Stellungnahme MLUR, Ref. GL6) bestätigt wurde.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Änderungsverfahren des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes seitens der Stadt Eberswalde eingeleitet. Ziel ist es, den Flächennutzungsplan an die städtischen Planungskonzeptionen im Bereich der Eisenspalterei anzupassen. Die Teilung der Fläche des Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel nach der konkretisierten Zweckbestimmung Möbelmarkt bzw. Lebensmittelmarkt hat keine Auswirkungen auf die Änderungen im Flächennutzungsplan.

3.4 Ziel und Zweck der Planung

Durch den Bebauungsplan soll in dem beschriebenen Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden. Dieses Planungsziel bleibt grundsätzlich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehen.

Schon im 19. Jahrhundert erfolgte durch die Ansiedlung von Industriebetrieben am Finowkanal ein Zusammenwachsen der Siedlungszentren von Eberswalde und Finow. Die Gemarkungsgrenze von Finow und Eberswalde verläuft durch das Plangebiet des Bebauungsplanes.

Durch die Entwicklung des intensiven Wohnungsbaus in den Jahren von 1960 bis 1989 auf der „grünen Wiese“ (Brandenburgisches Viertel) rückten die beiden Siedlungen immer mehr zusammen. Dabei wurde eher zielloos die Bebauung entlang der Hauptverbindungsstraße zwischen Eberswalde und Finow betrieben, wobei Flächen, welche durch die GUS– Streitkräfte genutzt wurden, prinzipiell bei der städtebaulichen Planung unberücksichtigt blieben. Mit dem Abzug der GUS– Streitkräfte und der Stilllegung der Industrieanlagen des Alten Walzwerkes ergibt sich die Möglichkeit der städtebaulichen Neuordnung und Aufwertung des zu überplanenden Bereiches.

Entlang der Eberswalder Straße (Straßenzone) bieten sich die Flächen zur Einordnung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, für welche ansonsten im Stadtgefüge kaum Flächen zur Verfügung stehen, an. Die Nutzung dieser vorhandenen Flächen vermindert den Druck einer Außenwanderung / Neuausweisung im Umland. Die geplanten Baukörper schirmen den angrenzenden Bereich parallel zum Finowkanal von den Belastungen durch die stark frequentierte Eberswalder Straße ab. Der Bereich entlang des Finowkanals (Finowkanalzone) ist für kleinteiligere Nutzungen vorzubehalten. Durchzogen von Grün und unter Einbeziehung bzw. Nachnutzung der denkmalgeschützten Bausubstanz für eine gewerbliche Freizeitnutzung soll in diesem Bereich auch mit Blick auf die LAGA 2002 und den Landschafts- und Freizeitpark Eisenspalterei eine stark gegliederte Bebauung gefördert werden. Die als „Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe“ ausgewiesene gewerbliche Baufläche wurde unmittelbar in die Landesgartenschau einbezogen.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ist das Spannungsfeld zwischen den Flächen für großflächige Einzelhandelsvorhaben und der Finowkanalzone (LAGA 2002, Landschafts- und Zeitpark Eisenspalterei) zu harmonisieren.

Neben der Schaffung von Baurecht für großflächigen Einzelhandel Möbelmarkt ist das Ziel, durch entsprechende Festsetzungen die verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung der für die Landesgartenschau vorgesehenen Flächen zu sichern, bereits umgesetzt worden. Die Änderung der Zweckbestimmung (Lebensmittelmarkt) für einen Teilbereich des Sondergebietes ändert die Zielsetzung der vorhandenen Planung nicht grundsätzlich.

Die dem Denkmalschutz unterliegenden baulichen Anlagen insbesondere die Anlagen des A-Walzwalkwerkes sind unter Gewährung einer größtmöglichen Baufreiheit in die Gesamtanlage integriert.

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurden die auf dem Gelände vorhandenen Altlasten dargestellt. Im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Landesgartenschau und bauvorbereitenden Sanierungsarbeiten auf dem Gelände von Wohnorama erfolgten umfangreiche nutzungsorientierte Sanierungsarbeiten, wodurch die Voraussetzungen für eine Bebauung wesentlich verbessert wurden.

Durch Maßnahmen zum Schutz vor Geräuschen ist der Konflikt zwischen der nördlich an das Planungsbiet angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung und der geplanten gewerblichen Nutzung auf dem Flurstück: 70 (Gemarkung: Finow ; Flur: 14) einer Lösung zuzuführen.

Die Ausweisung der Flächen mit Pflanzbindung entlang des Finowkanals erfüllen sowohl stadträumliche als auch ökologische Funktionen. Sie sind wichtig als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen insbesondere unter Beachtung der Änderungen in dem Sondergebiet großflächiger Einzelhandel für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Auf dessen Grundlage erfolgt der Vorschlag weiterer Maßnahmen wie Erschließung und Überbauung des Gebietes.

Begründung

3.5 Planinhalt und Festsetzungen

3.5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.5.1.1 Art der baulichen Nutzung

SONDERGEBIET (SO) GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL

SONDERGEBIET (SO) LEBENSMITTELMARKT

Parallel zur Eberswalder Straße war das Flurstück: 76 (Gemarkung: Finow; Flur: 14) bis auf minimale Flächen im Randbereich und das Flurstück: 1 (Gemarkung: Eberswalde; Flur: 2) als Sonstiges Sondergebiet **Großflächiger Einzelhandel – Möbelmarkt** ausgewiesen. Im Zusammenhang mit der Einordnung eines Nahversorgers in diesem Falle einem Lebensmitteldiscounter wurde in Änderung zum Bebauungsplan ein ca. 0,6 ha großer Bereich als **Lebensmittelmart** ausgewiesen. Diese Fläche wird durch die Lichterfelder Straße, die Eberswalder Straße und die neue Erschließungsstraße „Am Alten Walzwerk“ begrenzt.

Die Festsetzung entspricht im wesentlichen der Darstellung im Flächennutzungsplan. Die Hinzunahme der im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche ausgewiesenen Bereiche zu der Sonderbaufläche erfolgte aus immissionsschutzrechtlicher Sicht. Die direkte Lage an der stark befahrenen B 167 und die Nähe zum Gewerbegebiet Kranbau würde die Funktion des Wohnens wesentlich beeinträchtigen.

Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche auf 10.000 qm und die Branchenspezifizierung auf Möbelmarkt ist die Integration unbeachtlich und entspricht den Grundzügen des FNP, zumal die Raumverträglichkeit bestätigt wurde. Im Rahmen des eingeleiteten Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes wird die Stadt Eberswalde die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 520/ 3 berücksichtigen.

Durch textliche Festsetzung Nr. 1.3 ist für den Großflächigen Einzelhandel - Möbelmarkt eine Gesamtverkaufsfläche von 10.000 qm inklusive eines branchenüblichen Randsortimentes in Höhe von 10% vorgesehen. Mit den Festsetzungen hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche für Möbel wurden die Maßgaben, welche an die Entscheidung der gemeinsamen Landesplanung vom 8.4.1999 von einem Raumordnungsverfahren abzusehen gebunden waren, erfüllt.

Die ausnahmsweise zulässige Ansiedlung eines Nahversorgers wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes als Festsetzung (Teil B- Textliche Festsetzungen) gestrichen und durch die Festsetzung einer Fläche mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmart städtebaulich konkretisiert. Durch textliche Festsetzung wird die zulässige Verkaufsfläche auf 1.150qm begrenzt. Mit der Änderung besteht die Möglichkeit, das Bauvorhaben mit Hilfe der Festsetzung von Baugrenzen in dem Baugebiet eindeutig einzuordnen.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung, welche gemäß Einzelhandelserlaß erforderlich ist, erfolgte bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 520/ 3 „Eisenspalterei- Ost“ ergeben sich gemäß §3e UVPG keine zusätzlichen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, die es erforderlich machen, die bestehende Umweltverträglichkeitsprüfung zu überarbeiten. Aus diesem Grund wird von der erstmaligen Erarbeitung eines Umweltberichtes im Zuge des Änderungsverfahrens abgesehen.

Es erfolgt im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 520/3 „Eisenspalterei- Ost“ eine Aktualisierung der „Eingriffs- und Ausgleichsregelung“ (Siehe Anlage), in der die geringfügig veränderten Eingriffe (veränderte Lage der Baufelder) Berücksichtigung finden.

SONDERGEBIET GEDENKSTÄTTE (SO)

Auf dem Flurstück: 1 (Gemarkung: Eberswalde; Flur: 2) befinden sich die baulichen Anlagen eines Arbeitslagers, welches in den letzten Kriegsmonaten des 2. Weltkrieges (9/ 1944 – 4/ 1945) als Außenlager des Konzentrationslagers Ravensbrück diente. Die zwei im Originalzustand erhaltenen Baracken, welche als Unterkunft für das Wachpersonal dienten, stehen parallel zur Erschließungsstraße (Verkehrsberuhigter Bereich/ Mischverkehrsfläche). Die Anlage ist ein eingetragenes Denkmal (Denkmalliste des Landkreises Barnim 2000).

EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (GEe)

Das eingeschränkte Gewerbegebiet ist auf dem Flurstück: 70 (Gemarkung: Finow; Flur: 14) ausgewiesen.

Durch textliche Festsetzung wurden die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Nicht ausgeschlossen wurden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Dies steht im Einklang mit der Einbeziehung der Fläche in die Landesgartenschau und mit der vorliegenden Nachnutzung.

Die Einschränkungen zum Gewerbegebiet ergeben sich aus der Unzulässigkeit von Anlagen, deren m² Grundstücksfläche abgestrahlte Schalleistung den in den textlichen Festsetzungen benannten Wert der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistung überschreiten. Weitergehend erfolgen Einschränkungen bei der Ausbildung von Bauteilen. Diese Maßnahme ist allein in dem Ziel begründet, die nördlich vorhandene Wohnbebauung zu schützen.

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes ist weiterhin im Zusammenhang mit den Ergebnissen der Untersuchungen zu den Altlasten in diesem Bereich zu sehen. In den erstellten Gutachten sind viele Einzelaltlasten und eine flächendeckende Altlast in Form einer Auffüllung vorhanden. Unter Pkt. 3.5.1.10 Altlasten erfolgt eine detaillierte Beschreibung der Altlasten sowie der erforderlichen Konsequenzen.

In dem entsprechenden Gutachten (UWEGmbH, 1997) wird darauf hingewiesen, dass bei weiterer industriell/ gewerblicher Nutzung des o.g. Bereiches und der Sicherung der oberen Bodenschicht (z. B. Versiegelung) ein Verbleib der flächendeckenden Altlast möglich ist. Unter Beachtung dieser Prämissen wurde in Abweichung von der Darstellung im Flächennutzungsplan (Gemischte Baufläche) ein Gewerbegebiet mit einschränkenden textlichen Festsetzungen ausgewiesen.

Die Einordnung eines Gewerbegebietes ist in diesem Bereich nur möglich, wenn hinsichtlich der nördlich angrenzenden Wohnbebauung Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen werden. (s. Pkt.3.5.1.9) Die zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung notwendigen Maßnahmen (Immissionsschutz) sind im Rahmen der erforderlichen Genehmigungsplanungen nachzuweisen.

3.5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Angabe der Grundflächenzahl bzw. der Grundfläche, der Zahl der Vollgeschosse und der Traufhöhe bzw. Höhe der Gebäude in bezug auf einen Höhenpunkt der angrenzenden Flächen bestimmt.

Durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und die maximale zulässige Traufhöhe bzw. maximal zulässige Höhe der Gebäude in Verbindung mit der Dachform und der Dachneigung wird die Kubatur der Gebäude bezüglich ihrer höhenmäßigen Entwicklung bestimmt.

Die Festsetzungen sind an der städtebaulichen Neuordnung orientiert. Gestalterisch ist hier eine Angleichung an die angrenzende Bebauung des Geländes des ehemaligen Kranbaus gewollt. Gleichzei-

tig wird die Finowkanalzone mit ihren unmittelbar angrenzenden Bereichen von der stark befahrenen Eberswalder Straße abgeschirmt.

Die Höhe der baulichen Anlagen im ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebiet orientiert sich an den noch vorhandenen unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden und den Gebäuden am gegenüberliegenden Ufer des Finowkanals. Der Bereich, welcher auch als „Frischluftschneise“ für die Stadt dient, wird weitestgehend freigehalten und erhält keine zusätzlichen künstlichen Barrieren.

GRUNDFLÄCHE(GR) / GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

In dem Sondergebiet- Möbelmarkt ist die GRZ mit 0,6 festgesetzt. Hier wird dem Ziel der Einordnung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes bzw. unter Beachtung einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 10.000 qm für einen Möbelmarkt Rechnung getragen. Mit der Änderung der Zweckbestimmung für einen Teilbereich des Sondergebietes Lebensmittelmarkt wird die maßgebende Grundstücksfläche nicht geändert. Analog zur Festsetzung für den Bereich Möbelmarkt wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt, so dass die insgesamt mögliche Versiegelung nicht erweitert wird. Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche wurde für das Sondergebiet- Lebensmittelmarkt durch textliche Festsetzung auf 1.150qm begrenzt. Damit wird der allgemeinen Entwicklung im Einzelhandel Rechnung getragen, der Funktion des Nahversorgers durch Einordnung von kleineren Verkaufsstellen wie z.B. einer Verkaufsstelle für Backwaren, einer Metzgerei oder eines Getränkemarktes gerecht zu werden.

Die Grundfläche für das Gewerbegebiet wurde mit 5.800 qm festgesetzt. Eine Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist durch textliche Festsetzung ausgeschlossen. In diesem Bereich ist einerseits eine stärkere Versiegelung aus Gründen der Sicherung der flächendeckenden Altlasten erwünscht, andererseits soll im Hinblick auf den Landschafts- und Freizeitpark Eisenspalterei und die Lage direkt am Finowkanal eine lockere, im Einklang mit den denkmalgeschützten Gebäuden stehende Bebauung, entstehen. In den grünordnerischen Festsetzungen sind notwendige Maßnahmen beschrieben, durch welche der Kontakt des kontaminierten Bodens mit Menschen in den unversiegelten Flächen (z.B. Pflanzflächen) vermieden wird.

Im Bereich des Sondergebietes Gedenkstätte wurde durch eine GRZ von 0,4 dem Ziel der Entwicklung einer kleinteiligeren Bebauung unter Beachtung des geschützten Bestandes entsprochen.

GESCHOßFLÄCHENZAHL (GFZ)

Für das Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel – Möbelmarkt und das Sondergebiet Lebensmittelmarkt wurde auf die Festsetzung einer maximal zulässigen GFZ verzichtet. Die Verkaufsflächenbegrenzung sowie die ausgewiesenen Baufelder i.V.m. der maximalen zulässigen GRZ reichen als städtebauliche Vorgabe aus.

Ebenso wurde für das Gewerbegebiet auf eine Ausweisung einer GFZ verzichtet. Die städtebaulichen Prämissen werden hier durch die Festsetzung der überbaubaren Grundfläche und der Geschossigkeit gefasst. Maßgebend für die Festsetzungen sind die Vorgaben aus der denkmalgeschützten Substanz.

Unter Beachtung der Festsetzung der GRZ wurde für das Sondergebietes Gedenkstätte eine GFZ von 0,4 entsprechend dem Ziel der Entwicklung einer kleinteiligeren Bebauung unter Beachtung des geschützten Bestandes festgesetzt.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Im Gewerbegebiet wurde die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze unter Beachtung der angrenzenden Bebauung gewählt.

Begründung

Des weiteren erfolgt mit Hilfe der Angabe der Höhe der baulichen Anlagen eine obere Begrenzung im Hinblick auf die Einfügung in das Ortsbild.

3.5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel – Möbelmarkt und im Gewerbegebiet ist eine von der offenen abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Abweichung bezieht sich auf die Länge der baulichen Anlagen. In den Baugebieten ist eine Gebäudelänge von über 50 m zulässig. Eine unbegrenzte Ausdehnung der Baukörper ist durch die Festsetzung der Baugrenzen nicht möglich. Die Baufelder im Sondergebiet sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung größer gehalten als die Baufelder im Gewerbegebiet.

In dem Sondergebiet Gedenkstätte ist die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bzw. -linien festgesetzt. Um dem Planer der baulichen Anlagen größtmögliche Planungsfreiheit zu gewähren, wurden die überbaubaren Bereiche überwiegend durch Baugrenzen festgesetzt. Lediglich im Bereich des Blechenhauses wurde eine Baulinie, um die historische Lage des Gebäudes zu fixieren, festgesetzt.

Durch die Lage der Baugrenzen wird die Lage der Baukörper fixiert und somit in der Sondergebietsfläche Großflächiger Einzelhandel – Möbelmarkt das Ziel einer die Eberswalder Straße begleitenden Bebauung erreicht. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die überbaubaren Bereiche im Sondergebiet neu definiert. So erfolgt eine Reduzierung der überbaubaren Fläche für das Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel- Möbelmarkt durch die Verschiebung der die das Baufeld westlich begrenzenden Baugrenze nach Osten um 46m.

Im Bereich des Sondergebietes - Lebensmittelmarkt wurde ein neues separates Baufeld definiert, welches sich an der Straße „Am Alten Walzwerk“ orientiert.

In dem Gewerbegebiet schließt das Baufeld die unter Denkmalschutz stehenden baulichen Anlagen des Alten Walzwerkes in die überbaubare Grundstücksfläche ein. Der Schwerpunkt der Bebauung liegt im Bereich der Lichterfelder Straße. Dies wird durch die textliche Festsetzung, daß der Bau von Nebenanlagen und Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich ist, unterstützt. Auch der Ausschluß von Garagen unterstützt dieses Ziel.

3.5.1.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine grundsätzlichen Auswirkungen auf die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen.

Der überplante Bereich wird durch drei öffentliche Verkehrsflächen begrenzt:

Süden	Eberswalder Straße
Osten	Straße Am Bahnhof Eisenspalterei
Westen	Lichterfelder Straße.

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes ist über zwei Hauptzufahrten geplant:

Hauptzufahrt ist die neu zu errichtende Zufahrtsstraße von der Lichterfelder Straße aus. Über diese Straße erfolgt die Erschließung des Gewerbegebietes und des Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel – Möbelmarkt bzw. Lebensmittelmarkt. Sie bildet ebenfalls die Hauptzufahrt zum zukünftigen Landschafts- und Freizeitpark „Eisenspalterei“.

Eine zweite Zufahrt ist östlich des Plangebietes im Bereich der jetzigen Zufahrt „Am Bahnhof Eisenspalterei“ geplant. Über diese Straße erfolgt die zweite Anbindung der Flächen des zukünftigen Land-

schafts- und Freizeitparkes „Eisenspalterei“. Weiterhin wird über diese Straße das Sondergebiet C denkstätte erschlossen, das Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel - Möbelmarkt erhält hier eine weitere Zufahrtmöglichkeit.

Die Straßenverkehrsflächen sind insgesamt als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen.

Der Erschließungsstraße „Am Bahnhof Eisenspalterei“ im Bereich der Gleisanlagen wird auf Grund ihrer untergeordneten Rolle nördlich des ehemaligen Bahnhofes Eisenspalterei die Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich/ Mischverkehrsfläche zugewiesen. Im Kreuzungsbereich zur B 167 ist die Regelung des Verkehrsflusses das Trennungsprinzip notwendig. In diesem Bereich kann nur ein Rechtsabbiegen von dieser Straße auf die B 167 gewährt werden. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die für die Bebauungsplanung relevanten Forderungen wurden in den überarbeiteten Plan aufgenommen. Dies betrifft insbesondere die Erweiterung des Trennungsprinzips bis zur Höhe Einfahrt zum Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel - Möbel.

Alle anderen Straßen werden im Trennungsprinzip geplant, wobei die Straßenraumgestaltung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Auf eine Festlegung wurde wegen der laufenden Planungen Brandenburgischen Straßenbauamt Strausberg und in der Stadtverwaltung verzichtet. Die Dimensionierung der Straßen erfolgte unter Berücksichtigung der in der Verwaltung vorliegenden Variante. Dies betrifft ebenso die Festsetzungen hinsichtlich der höhenmäßigen Anbindung an die geplanten Straßen.

Notwendig werdende Sicherungsbauwerke (wie Stützmauern ect.) für öffentlich Verkehrsflächen sind innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Verkehrsflächen zu planen und auszuführen.

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten und die Einfahrt an der Lichterfelder Straße wurden festgesetzt, um eine geordnete Verkehrsführung zu sichern und um unter anderem die Abstandsforderung von mindestens 28m zur B 167 zu gewährleisten. Im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Änderung der Baufelder im Bereich der Lichterfelder Straße „Am Alten Walzwerk“ wurde die PKW- Zufahrt in der Lichterfelder Straße in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Eberswalde um 7m nach Süden verschoben.

Die Bahnanlagen wurden entsprechend Darstellung im Flächennutzungsplan und unter Beachtung der Eigentumsverhältnisse in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

3.5.1.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Regelung grünordnerischer Maßnahmen wurde parallel zum Bebauungsplan ein Eingriffs-/ Ausgleichsplan erarbeitet (s. Anlage). Er beinhaltet auch die Umweltverträglichkeitsprüfung für die Vorhaben innerhalb des Plangebietes. Hier wurde festgestellt, dass bei Realisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs eine Kompensation innerhalb des Plangebietes erreicht werden kann.

Im Bebauungsplan wurden die Textlichen Festsetzungen des Eingriffs- und Ausgleichsplans, welche städtebaulich relevant sind und gemäß §9 Abs.1 festgesetzt werden können, in die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Form von Festsetzungen in die Planzeichnung und die Textlichen Festsetzungen übernommen. Dies betrifft unter anderem die Einordnung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und die Gestaltung der Verkehrsgrünflächen. Die Festlegung des Umfanges der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie deren Umsetzung sind in der Eingriffs- und Ausgleichsregelung umfangreich begründet und erläutert.

Unter Pkt. 7 der Eingriffs- und Ausgleichsregelung wurden die folgenden Festsetzungen für die Übernahme in den Bebauungsplan vorgeschlagen:

ibe

1. Im Geltungsbereich ist außerhalb der mit Altlasten kontaminierten Flächen eine Befestigung von Wegen, Stell- und Parkflächen nur in versickerungsfähigem Aufbau herzustellen.
2. Kontaminierte Flächen sind so zu gestalten, daß der Kontakt des Schutzgutes "Mensch" mit der kontaminierten Boden verhindert wird. Pflanzflächen sind entsprechend dem Punkt Pflanzbindung im Eingeschränkten Gewerbegebiet anzulegen. Wege, Stell- und Parkflächen sind zu versiegeln.
3. Der nicht kontaminierte Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18300 abzuschichten und entsprechend DIN 18915 einer Folgenutzung als Vegetationsfläche zuzuführen.
4. Während der Bauarbeiten sind zu erhaltende Vegetationsbestände durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS – LG 4 zu sichern. Darüber hinaus sind Bäume, die mit ihrer Krone in den Arbeitsbereich hineinragen durch Kronenschutzzaune zu schützen.
5. Das auf Stellflächen und Zufahrten anfallende Niederschlagswasser ist in einem Mulden – Rigolen – System abzuführen, soweit keine Versickerung auf den angrenzenden Vegetationsflächen erfolgen kann.
6. Im Eingeschränkten Gewerbegebiet liegen die Flächen mit Pflanzbindung im Bereich der Altlastenverdachtsfläche und sind mit Schlackeablagerungen belastet. Die Flächen sind zu entsiegeln. Es ist eine mindestens 30cm dicke Schicht Oberboden aufzubringen. Die Flächen mit Pflanzbindung sind gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten. Dabei sind ausschließlich einheimische Arten zu verwenden. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind abzusichern, Abgänge an Pflanzen zu ersetzen. Die Grünfläche ist nicht als Sport- und Spielfläche zu nutzen.
7. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel - Möbelmarkt und Sondergebiet Lebensmittelmarkt sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es sind überwiegend heimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Pro 400 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein Laubbaum mit 16 bis 18 cm Stammumfang zu pflanzen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind abzusichern, Abgänge an Pflanzen zu ersetzen.
8. An der neuen Erschließungsstraße sind mindestens 13 Hochstämme mit 18 bis 20 cm StU zu pflanzen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind abzusichern, Abgänge an Pflanzen zu ersetzen.
9. Entlang der Eberswalder Straße / B 167 sind 18 Hochstämme mit 18 bis 20 cm StU der Stadt-Linde (*Tilia cordata* 'Greenspire') zu pflanzen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind abzusichern, Abgänge an Pflanzen zu ersetzen.
10. Oberirdische Stellplatzanlagen sind durch Bäume und Sträucher zu begrünen. Auf je vier Stellplätze ist ein Hochstamm mit einem StU von mindestens 16 bis 18 cm in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu setzen. Dabei sind Baumscheiben von mindestens 6 m² herzustellen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind abzusichern, Abgänge an Pflanzen zu ersetzen.
11. Im Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel - Möbelmarkt sind mindestens 600 m² Dachfläche mit einer Neigung von weniger als 15° (Flachdächer) umweltfreundlich und fachgerecht extensiv mit Moosen, Kräutern, Sukkulenten und Gräsern zu gestalten. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind abzusichern, Abgänge an Pflanzen zu ersetzen.
12. 10 % der geschlossenen Wandflächen von mehr als 20 qm sind im Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel- Möbelmarkt mit mindestens einer Kletterpflanze je 2 m Wandlänge zu begrünen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind abzusichern, Abgänge an Pflanzen zu ersetzen.

Begründung

13. Die Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind nach Fertigstellung der Bauleistungen spätestens im darauffolgenden Kalenderjahr abzuschließen.

Die **Festsetzungen unter Pkt. 3, 4 und 13** werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie weder einen städtebaulichen, bodenrechtlichen bzw. bauordnungsrechtlichen Bezug haben. Diese Maßnahmen sind im Durchführungsvertrag zu verankern, um deren Durchsetzung abzusichern.

Die relevanten Festsetzungen des Grünordnungsplanes wurden in den Bebauungsplan als Textliche Festsetzungen mit der Nummerierung 10.1 bis 10.10 übernommen.

Die folgenden **Festsetzungen Pkt.1, 2, 5, 7 bis 12** wurden in den Bebauungsplan vollständig übernommen.

Begründung:

1 und 5 Durch diese Festsetzungen wird dem schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden entsprochen. Diese Festsetzungen dienen dem Ziel das anfallenden Niederschlagswasser großflächig zu versickern und dem Wasserhaushalt wieder zuzuführen. Die Befestigung von Wegen, Stell- und Parkflächen mit versickerungsfähigen Materialien führt zu einer Reduzierung des abzuleitenden Niederschlagswasser, so dass das Ziel der Versickerung vor Ort wesentlich unterstützt wird.

2 und 6 Diese Festsetzungen erfolgten unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorhandenen Altlasten. Grundsatz jeder Planung ist die Sicherung des „Schutzgutes“ Mensch. Arbeits- und Lebensbedingungen sind so herzustellen, dass von ihnen keine Gefahr für den Menschen ausgeht. Durch die Festsetzung werden die vorhandenen Altlasten, welche nicht entsorgt werden, eingekapselt, so dass von ihnen keine direkte Gefährdung ausgehen kann.

7 bis 12 Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Finowkanalzone. Entlang des Finowkanals ist die Einrichtung eines Landschafts- und Freizeitparks geplant. Die Festsetzungen dienen grundsätzlich der städtebaulichen Aufwertung des Plangebietes. Die Pflanzungen entlang den Straßen grenzen städtebauliche Räume ein, Stellplätze erhalten eine optische Gliederung. Das Stadtklima wird positiv beeinflusst. Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen wird die Einordnung von Grünbereichen im Sinne einer städtebaulichen Neuordnung erreicht.

Durch die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen der Altlastenflächen und durch die Flächenentsiegelungen, die flächenmäßig größer als die neuversiegelnden Flächen sind, tritt sogar eine Verbesserung für das Schutzgut Boden ein. Des Weiteren wird durch Abriss nicht erhaltenswerter Bausubstanz und Sanierung von Denkmalen das Landschaftsbild entscheidend aufgewertet. Durch die verschiedenen festgesetzten Bepflanzungsvorhaben im BPL (Straßenbaumbepflanzung, entlang der B 167, Begrünung des Finowkanalufers, gärtnerische Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen, Begrünung von Stellplatzanlagen) wird dies noch untersetzt.

3.5.1.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Das Plangebiet gilt als versorgungstechnisch erschlossen. Die Versorgungsleitungen liegen in der Eberswalder bzw. Lichterfelder Straße. Die Fortführung der notwendigen Leitungen erfolgt in dem dafür vorgesehenem Straßenraum.

3.5.1.7 Geh- und Leitungsrecht

Im Plangebiet wurden ein Gehrecht und zwei Leitungsrechte festgesetzt.

Das Gehrecht dient der fußläufigen Erschließung des zukünftigen Landschafts- und Freizeitparks Eissenspalterei. Ausgehend von der Eberswalder Straße quert der mit einem Gehrecht belegte Bereich das Flurstück: 1 (Gemarkung: Eberswalde; Flur: 2) und endet an der neuen Erschließungsstraße.

ibe

Begründung

Das Leitungsrecht betrifft die unterirdisch geplante Verbindung vom vorhandenen Wehr zu dem nicht im Plangebiet befindlichen Fließ. Durch diese Maßnahme ist vorgesehen, das Fließ wiederzubeleben.

Ein weiteres Leitungsrecht wurde zugunsten des Gewässerunterhaltungspflichtigen für den verrohrten Drehnitzgraben festgesetzt. Die Breite des Leitungsrechtes richtet sich nach dem im Brandenburgischen Wassergesetz enthaltenen erforderlichen Abständen.

3.5.1.8 Nebenanlagen

Im Eingeschränkten Gewerbegebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO nur innerhalb der Baufelder zulässig, Garagen sind nicht zugelassen. Durch den weitestgehenden Ausschluss von Nebenanlagen wird dem Ziel Rechnung getragen, unter Wahrung der vorhandenen historischen Bausubstanz eine in sich geschlossene Anlage zu erhalten.

Durch textliche Festsetzung und Festsetzung in der Planzeichnung erfolgte die Beschränkung der mit Werbeanlagen im Sinne einer baulichen Anlage überbaubaren Flächen, um das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu unterstützen. Die Werbeanlagen wurden auch unter Beachtung der Freihaltung des Kreuzungsbereiches Eberswalder Straße/ Lichterfelder Straße festgeschrieben.

Ausnahmsweise wurden im Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel – Möbelmarkt zur Sicherung der Versorgung mit Wärme, Nebenanlagen für die Versorgung des Baugebietes mit Wärme im Sinne des § 14 Abs. 2 als zulässig festgesetzt.

3.5.1.9 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen

An den zu überplanenden Bereich des Bebauungsplanes grenzt nördlich des Finowkanals eine vorhandene Wohnbebauung. Zur Bewältigung des Nutzungskonfliktes zwischen dem Wohnen und dem geplanten Gewerbegebiet werden unter dem Aspekt der gegenseitigen Rücksichtnahme Festsetzungen getroffen, welche dem Schutzanspruch der Wohnbebauung einerseits und der Entwicklung des Gewerbebestandes andererseits Rechnung tragen.

Folgende Maßnahmen wurden zur Lärminderung festgelegt:

-Festsetzungen zur Ausbildung von Außenbauteilen entsprechend dem Schutzanspruch der Wohnbebauung in der Lichterfelder Straße;

Mit dieser Maßnahme wird erreicht, dass Lärmemissionen in Richtung Wohnbebauung reduziert werden. Hierbei handelt es sich um einen indirekten Schallschutz.

-Einschränkung der zulässigen Gewerbebetriebe (s. Pkt. 3.5.1.1 Art der baulichen Nutzung)

Mit der Vermeidung von Emissionen durch Ausschluss von Gewerbebetrieben wird ein direkter Schallschutz erreicht.

3.5.1.10 Altlasten

Unter Berücksichtigung der historischen Nutzung des zu überplanenden Bereiches wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 520/ 3 bezüglich vorhandener Altlasten recherchiert. Die im Kataster des Landkreises Barnim enthaltenen Altlasten wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellt.

Die Kennzeichnung der Altlasten erfolgte auf der Grundlage vorliegender Gutachten, welche im Referat für Stadtentwicklung bzw. im Bauamt einsehbar sind:

- [1] UWEGmbH Eberswalde, 1995
Gutachten
Altlastenerkundung und –bewertung auf der Fläche des zukünftigen „Brandenburgischen Industriemuseums“
- [2] UWEGmbH Eberswalde, 1997
Altlastenerkundung und –bewertung (Orientierende Gefährdungsabschätzung)
Eisenspalterei Ost (Altwerk östlich der Lichterfelder Straße) in Eberswalde
- [3] UWEGmbH Eberswalde, 1998
Sanierungsuntersuchung für die Industriebrache auf dem Gelände der Landesgartenschau 2002 in Eberswalde
- [4] UTECONmbH, 1997
Umweltschutz & Technologie Service GmbH
Niederlassung Brandenburg
Altlastenschätzung II – Walzwerk Finow Werk II
- [5] UTECONmbH, 1998
Umweltschutz & Technologie Service GmbH
Niederlassung Brandenburg
Bericht zur Untersuchung von Sedimenten und des Wassers aus dem Finowkanal sowie von Produktionsrückständen aus den Betriebsarchen des ehemaligen Walzwerkes Finow, Werk III

Die im Plangebiet vorkommenden Altlasten lassen sich nach der Art der Kontamination in zwei Gruppen einteilen:

1. Kontaminationen von Bauteilen
2. Bodenkontamination.

In einigen Fällen war sowohl das Bauteil als auch der darunterliegende Boden kontaminiert.

In Verbindung mit der Ausrichtung der Landesgartenschau 2002 und der damit verbundenen Baumaßnahmen sowie den bauvorbereitenden Abbrucharbeiten auf dem Gelände Wohnorama erfolgte eine nutzungsorientierte Sanierung der Altlasten. Diese Sanierung ist unter anderem Bestandteil der Abschlussdokumentation „Altlastensanierungen auf dem Gelände der Laga 2002 in Eberswalde“; UWEGmbH vom Juni 2002.

Da nicht auszuschließen ist, dass noch punktuelle Belastungen vorhanden sind, werden die Altlasten auch nach deren Sanierung nicht aus dem Kataster gestrichen und sind somit auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes darzustellen bzw. zu kennzeichnen.

Im Zusammenhang mit der Beantragung der Baugenehmigung ist es erforderlich bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Barnim eine Baufreigabe zu erwirken.

ibe

Begründung

Die Einordnung eines Sondergebietes Lebensmittelmarkt steht nicht im Widerspruch zu den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, so dass keine zusätzlichen über den bereits genehmigten Bebauungsplan hinausgehende Festsetzungen getroffen werden müssen. Durch die nutzungsorientierte Sanierung der Altlasten wurden die Voraussetzungen für eine Bebauung wesentlich verbessert.

Im Bebauungsplan wurden die Flächen gekennzeichnet und nach ihrer Lage bezeichnet, sowie die Art und Größe der Fläche festgehalten.

1. Gemäß [4] UTECONmbH, 1997 waren folgende Flächen bzw. Bauteile kontaminiert:

Bzg. B-Plan	Beschreibung	Belastung	Fläche (m ²)
A	Walzwerk nördliches Hallenschiff	MKW	243
B	Walzwerk südliches Hallenschiff	PCB	33
C	Blechenhaus/ Netzersatzanlage	MKW	2

2. In [5] UTECONmbH, 1998 wurden die Archen untersucht.

Bzg. B-Plan	Beschreibung	Belastung	Fläche (m ²)
D-D'	Archen Unterirdisch künstlich angelegte Wasserläufe	PAK	ca. 520

- 3- In [3] UWEGmbH Eberswalde, 1998 wurde das ehemalige Küchengebäude untersucht:

Bzg. B-Plan	Beschreibung	Belastung	Fläche (m ²)
E	Ehemaliges Küchengebäude	PAK BTEX- Verbindungen	ca. 125

4. Gemäß [2] UWEGmbH Eberswalde, 1997 und [4] UTECONmbH, 1997 existierte eine flächendeckende Aufschüttung im Bereich des Altwerkes östlich der Lichterfelder Straße:

Bzg. B-Plan	Beschreibung	Belastung	Fläche (m ²)
F	Flächendeckende Aufschüttung Bestehend aus Bauschutt, Schlacke, Asche und Kohlengrus –in unterschiedlicher Schichtdicke; (0,6 –4,0 m)	Schwermetalle; PAK	ca. 13.800

Begründung

5. In [1] UWEGmbH Eberswalde, 1995 befanden sich östlich der Lichterfelder Straße drei kontaminierte Bereiche:

Bzg. B-Plan	Beschreibung	Bela- stung	Fläche (m ²)
G	Tankstelle	MKW BTEX	ca. 200
H	KFZ-Waschrampe	MKW	ca. 20
I	Befestigte Flächen vor Garagen	AOX	ca.1750

Die Sanierung der unter A – F aufgeführten Altlasten ist in der Altlastendokumentation der UWEGmbH, Juni 2002 beschrieben.

In den unter G; H; I genannten kontaminierten Bereichen wurden ebenfalls Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Diese Sanierung wurde bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Barnim registriert.

3.5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zusätzlich zu den planungsrechtlichen Festsetzungen sind im Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung getroffen.

Dies erfolgt unter Berücksichtigung des vorhandenen Ortsbildes. So wird im Gewerbegebiet neben der Form des Flachdaches in Anlehnung an die vorhandene Bebauung das Satteldach mit einer Dachneigung bis 38° zugelassen.

In dem als Sondergebiet ausgewiesenen Bereich wird das Flachdach gemäß den architektonischen Vorplanungen festgeschrieben.

Weitere Festsetzungen wurden zur Einordnung von Werbeanlagen getroffen. Im Bereich der B 167 werden die Standorte für die Werbeanlagen festgesetzt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Für die als „Eingeschränktes Gewerbegebiet G_{Ee}“ ausgewiesene gewerbliche Baufläche wurde die Errichtung von Garagen ausgeschlossen, da die Errichtung dieser nicht mit der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gestaltung des Landschafts- und Freizeitparkes Eisenspalterei vereinbar ist. Stellplätze sind hier ausschließlich innerhalb der Baufelder zu errichten, um einen sanften Übergang zum Landschafts- und Freizeitpark Eisenspalterei durch Grünflächen zu ermöglichen.

Für die nach BbgBO notwendigen Stellplätzen, die nicht in der überbaubaren Fläche innerhalb der GRZ nachgewiesen werden können sind die Stellplätze im Bereich der ehemaligen Chemischen Fabrik (Gemarkung: Finow, Flur: 17, Flurstück: 5/ 2) einzuordnen.

3.5.3 Nachrichtliche Übernahme

Die nachrichtliche Übernahme betrifft Aussagen zu den im Plangebiet befindlichen Denkmälern, Bahnanlagen und Wasserflächen.

Begründung

3.5.3.1 Denkmale

Im Plangebiet befinden sich mehrere unter Denkmalschutz stehende bauliche Anlagen. Diese wurden entsprechend Planzeichenverordnung gekennzeichnet und in das Plankonzept einbezogen.

Der Umgang mit diesen Denkmalen unterliegt der Unteren Denkmalschutzbehörde. Eine Einbeziehung der Denkmale ist in der Phase der Objektplanung unumgänglich. So ist die Nutzung der Archon ebenso vorstellbar wie deren Verfüllung und somit Verwahrung für die nächsten Generationen.

3.5.3.2 Wasserflächen

Im Plangebiet befinden sich zwei Wasserflächen:

- Wehranlage am Finowkanal
- Verrohrter Drehnitzgraben – Gewässer 2. Ordnung

Die vorhandenen Anlagen sind zu erhalten und entsprechend bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

3.5.3.3 Bahnanlagen

Die Bahnanlagen wurden in ihrer Lage in den Bebauungsplan übernommen. Von Seiten der zuständigen Träger öffentlicher Belange erfolgten allgemeine Hinweise.

3.6 Datenübersicht zum Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 5,67 ha.

Bruttobauland		(m ²)
Öffentliche Verkehrsfläche (Bruttofläche)		11.747
Einschl.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	3.760
	Bahnanlage	1.942
Bauflächen		44.782
	Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel - Möbelmarkt	25.450
	Sondergebiet Lebensmittelmarkt	6.000
	Sondergebiet Gedenkstätte	1.917
	Eingeschränktes Gewerbegebiet	11.415
Wasserflächen		185
Gesamtfläche Plangebiet		56.714

ibe

Begründung

3.7 Wesentliche Auswirkungen, Bodenordnung

Die Verwirklichung und Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes hat unmittelbare Auswirkungen auf Natur und Landschaft einerseits und die Lebensqualität der sowohl im Geltungsbereich als auch in den angrenzenden Bereichen lebenden und arbeitenden Menschen andererseits.

Die Umstrukturierung des alten Industriestandortes zu einem als Gewerbegebiet und als Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel genutzten Bereiches, führt zu einer Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes im unmittelbar überplanten Bereich und der Stadt Eberswalde insgesamt. So wird der Bereich entlang des Finowkanals durch die Umstrukturierung des Alten Walzwerkes aufgewertet, in dem größere Flächen des Bereiches entsiegelt und begrünt werden.

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes entsprechend der BauNVO erfolgte unter Beachtung der Altlastenproblematik. Durch die Festsetzung als "Eingeschränktes Gewerbegebiet" mit Festsetzungen zur Vermeidung von Geräuschemissionen wird ein Konflikt zur vorhandenen Wohnbebauung vermieden.

Auf Natur und Umwelt hat die Planung wesentliche Auswirkungen. Für die Versiegelung von Bodenflächen und die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen, Ruderalfluren und Gehölze, werden innerhalb des Planungsgebietes Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen realisiert. Der durch die Baumaßnahmen bedingte Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die landschaftspflegerischen Maßnahmen (Grünfestsetzungen) vollständig kompensiert. Ein entsprechender Nachweis ist in der Ausgleichs- und Ersatzplanung erbracht. Diese beinhaltet die erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung für die Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der Abwägung nach § 1a BauGB (s. Anlage Eingriffs- und Ausgleichsregelung).

Bei der Überplanung des Gebietes wurde im wesentlichen Rücksicht auf die vorhandene Teilung der Flurstücke genommen.

Im Zuge der Realisierung der öffentlichen Verkehrsflächen sind bodenordnerische Maßnahmen in Form von Grenzregelungen in geringem Umfang notwendig.

4 Anlage:

- a) **Eingriffs- und Ausgleichsregelung**
- b) **Kostenschätzung**

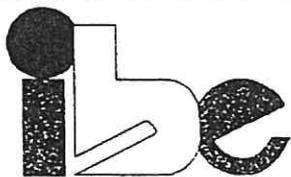
EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSELUNG

Anlage a)
der Begründung zur Planfassung der 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 520/3 "Eisenspalterei-Ost"

Bebauungsplan Nr. 520 / 3
„Eisenspalterei – Ost“ Eberswalde
Stadt Eberswalde

1. Änderung

August 2002



Ingenieurbüro für Bauplanung GmbH Eberswalde

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Aufgabenstellung	III
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter	V
2.1 Boden und Altlasten	V
2.2 Wasser	VIII
2.3 Klima / Luft	VIII
2.4 Biotoppotential - Flora und Fauna	IX
2.5 Landschaftsbild / Erholung	XII
2.6 Kultur- und Sachgüter	XII
3. Ermitteln und Bewerten des Eingriffs - Konfliktanalyse	XII
4. Landschaftspflegerische Maßnahmen	XVI
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung , Minderung und Gestaltung	XVI
4.2 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz	XVII
5. Bilanz von Eingriff und Ausgleich	XIX
6. Kostenschätzung	XX
7. Festsetzungen für den Bebauungsplan	XXI
8. Quellennachweis	XXIII

1. Aufgabenstellung

Die ibe Ingenieurbüro für Bauplanung GmbH Eberswalde wurde durch das Referat für Stadtentwicklung der Stadt Eberswalde mit der Erarbeitung der Eingriffs- Ausgleichsregelung zum Bebauungsplan Nr. 520/3 "Eisenspalterei-Ost" beauftragt. In dieser Ausarbeitung erfolgte eine Bewertung der Auswirkungen der geplanten Vorhaben innerhalb des Bebauungsplanes auf die Umwelt und die Festlegung von Maßnahmen, die zu einer Verminderung und zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft führen.

Der Bebauungsplan Nr. 520/3 „Eisenspalterei – Ost“ ist mit Datum vom 04.02.2002 im Zusammenhang mit dessen Bekanntmachung in Kraft getreten.

Im Bereich des Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel –Möbelmarkt besteht im rechtskräftigen BPL die Möglichkeit der Einordnung eines Nahversorgers bis 700qm Verkaufsfläche. Im Zusammenhang mit der konkreten Objektplanung für den Möbelmarkt wurde ein Anbieter mit einem entsprechenden Sortiment gefunden, der Vorhabenträger, die **NORMA** Lebensmittelhandelsgesellschaft mbH. Im Zusammenhang mit der Einordnung des Lebensmitteldiscounters wurde in der 1. Änderung zum Bebauungsplan ein ca. 0,6 ha großer Bereich als **Sondergebiet Lebensmittelmarkt** ausgewiesen. Diese Fläche wird durch die Lichterfelder Straße, die Eberswalder Straße und die bereits gebaut neue Erschließungsstraße „Am Alten Walzwerk“ begrenzt. Durch die Einordnung einer separaten Baufläche ergeben sich zwar Veränderungen, die die 1. Änderung des Bebauungsplanes bedingen, aber durch den Beibehalt der GRZ von 0,6 für diesen Bereich keine Folgen für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung haben.

Innerhalb des Bebauungsplanes wurden Sonderbauflächen als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel -Möbelmarkt und Gewerbeflächen ausgewiesen. Entsprechend der Anlage zum § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für die Errichtung großflächiger Einkaufszentren ab einer Geschoßfläche von 5.000 m², für die Bebauungspläne aufgestellt werden, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist ein unselbständiger Teil verwaltungsbehördlicher Verfahren, die der Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben dienen (§ 2 UVPG). Die UVP ist entsprechend § 17 UVPG bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 1 bis 4 und 8 bis 13) durchzuführen und damit in das Bauleitverfahren und die Bürger- und TÖB-Beteiligung als Einbeziehung der Öffentlichkeit zu integrieren. Innerhalb der UVP werden die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft, einschließlich der Wechselwirkungen, und der Kultur- und sonstigen Sachgüter ermittelt und bewertet. In einer Gesamtbewertung werden alle Umweltauswirkungen zusammengefaßt. Die im Rahmen der Bauleitplanung erarbeitete Eingriffs- und Ausgleichsregelung beinhaltet die erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung für die Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der Abwägung nach § 1a BauGB.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist nach § 3e UVPG keine erneute UVP-Pflicht gegeben, da mit der vorgenommenen Änderung keine Veränderung der bebaubaren Grundfläche erfolgt und kein zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt damit verbunden ist. Aus diesem Grund wird gemäß § 3e UVPG von der erstmaligen Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB im Zuge des Änderungsverfahrens des BPL abgesehen.

Der Planungsraum stellt eine Industriebrache dar und liegt verkehrsgünstig an der B 167 im innerstädtischen Bereich. Der Bearbeitungsraum ist keinem Schutzgebiet zuzuordnen und beinhaltet selbst keinen sensiblen Raum betreffend Natur und Landschaft. Er grenzt jedoch unmittelbar an den Finowkanal. Die Finowkanalzone mit dem Treidelweg besitzt für das Grünflächensystem der Stadt Eberswalde eine be-

sondere und weiter zu entwickelnde Bedeutung als West-Ost-Grünachse. An den Planungsraum schließt die Fläche für die Landesgartenschau an. Den Planungsraum betreffend liegen bereits umfangreiche Planungen vor, Flächennutzungs- und Landschaftsplan für die Stadt Eberswalde (1997) und das Freiflächenkonzept zum Rahmenplan Eisenspalterei / Eberswalde, der Grünordnungsplan-Vorentwurf vom Oktober 1996. Entsprechend der Änderung des § 7 Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) vom 18. Dezember 1997 wird eine Eingriffsbewertung erarbeitet und entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden festgesetzt.

Für die Erarbeitung der Eingriffsregelung erfolgen eine Bestandsaufnahme und eine Bewertung der Landschaft nach den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen werden erläutert, die Flächenfunktionen und räumlichen Strukturen werden dargelegt, die sich ergebenden Konflikte und Beeinträchtigungen aufgezeigt und entsprechende Maßnahmen abgeleitet. Bei der Ermittlung der Eingriffe wird der Zustand von 1999 zugrunde gelegt. Die entsprechend des BPL 520/3 bereits erfolgten Entsiegelungen, Altlastensanierungen sowie baulichen Maßnahmen bleiben in dieser E/A – Bilanz unberücksichtigt.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter
- 2.1 Boden und Altlasten

BODEN

Das Untersuchungsgebiet liegt im Eberswalder Urstromtal und weist ein ebenes bis flaches Relief mit Höhen von 19 bis 27 m ü.NN auf. Das Gelände steigt nach Süden zu an. Als Böden sind humose Sande und Mittelsande mit geringem Filtervermögen und hohem Versickerungsvermögen vorhanden. Durch ehemalige industrielle Nutzung ist der Boden stark anthropogen beeinträchtigt und stark versiegelt. Der Versiegelungsgrad liegt zwischen 76 und 83 %. Unversiegelte Bereiche sind nur die städtischen Freizeitanlagen im Kreuzungsbereich Eberswalder und Lichterfelder Straße und im nordöstlichen Planungsbereich entlang der Gleisanlagen. Zusätzlich zur starken Versiegelung ist eine hohe Bodenkontamination durch Altlasten gegeben. Das Schutzgut Boden ist insgesamt stark vorbelastet und im Planungsraum von geringem Wert.

ALTLASTEN

Die im Plangebiet vorkommenden Altlasten lassen sich nach der Art der Kontamination in zwei Gruppen einteilen:

1. Kontaminationen von Bauteilen
2. Bodenkontamination.

In einigen Fällen ist sowohl das Bauteil als auch der darunterliegende Boden kontaminiert.

Die Darstellung der Altlasten erfolgte auf der Grundlage der bisher vorliegenden Gutachten:

- [1] UWEGmbH Eberswalde, 1995
Gutachten
Altlastenerkundung und -bewertung auf der Fläche des zukünftigen „Brandenburgischen Industriemuseums“
- [2] UWEGmbH Eberswalde, 1997
Altlastenerkundung und -bewertung (Orientierende Gefährdungsabschätzung)
Eisenspalterei Ost (Altwerk östlich der Lichterfelder Straße) in Eberswalde
- [3] UWEGmbH Eberswalde, 1998
Sanierungsuntersuchung für die Industriebrache auf dem Gelände der Landesgartenschau 2002 in Eberswalde
- [4] UTECONmbH, 1997
Umweltschutz & Technologie Service GmbH
Niederlassung Brandenburg

Altlastenschätzung II – Walzwerk Finow Werk II

[5] UTECONmbH, 1998
 Umweltschutz& Technologie Service GmbH
 Niederlassung Brandenburg

Bericht zur Untersuchung von Sedimenten und des Wassers aus dem Finowkanal sowie von Produktionsrückständen aus den Betriebsarchen des ehemaligen Walzwerkes Finow, Werk III

Im Bebauungsplan wurden die Flächen gekennzeichnet und nach ihrer Lage bezeichnet, sowie die Art und Größe der Fläche festgehalten.

Nachfolgend sind die belasteten Flächen mit Art der Belastung, Größe und den durchzuführenden Maßnahmen benannt.

1. Gemäß [4] UTECONmbH, 1997 sind folgende Flächen bzw. Bauteile kontaminiert:

Bzg. B-Plan	Beschreibung	Belastung	Fläche (m ²)	Maßnahmen
A	Walzwerk nördliches Hallenschiff	MKW	243	Abbruch und Entsorgung auf einer HMD
B	Walzwerk südliches Hallenschiff	PCB	33	Abbruch und Entsorgung auf einer Untertagedeponie
C	Bleichenhaus/ Netzersatzanlage	MKW	2	Ca. 1m Abbruch des Sockels und Entsorgung auf einer HMD

Von diesen Flächen geht keine unmittelbare Gefahr aus. Die kontaminierten Bereiche sind entsprechend Maßnahme abzubrechen und zu entsorgen.

2. In [5] UTECONmbH, 1998 wurden die Archen untersucht und Maßnahmen vorgeschlagen:

Bzg. B-Plan	Beschreibung	Belastung	Fläche (m ²)	Maßnahmen
D-D'	Archen Unterirdisch künstlich angelegte Wasserläufe	PAK	ca. 520	Die Notwendigkeit der Herausnahme und Entsorgung der Produktionsrückstände besteht aufgrund des Schadstoffpotentials und der daraus folgenden Gefährdung nicht.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse ist eine Entsorgung der in den Archsen abgesetzten Produktionsrückstände (Sinter) nicht dringend erforderlich.

Der Umgang mit diesen unter Denkmalschutz stehenden baulichen Anlagen richtet sich nach den Forderungen des Denkmalschutzes (s. Pkt. 5.3.3) und nach dem Nutzungskonzept des Eigentümers.

3. In [3] UWEGmbH Eberswalde, 1998 wurde das ehemalige Kuchengebäude untersucht:

Bzg. B-Plan	Beschreibung	Belastung	Fläche (m ²)	Maßnahmen
E	Ehemaliges Kuchengebäude	PAK BTEX- Verbindungen	ca. 125	Die Untersuchungen ergaben eine geringe Belastung des Grundwassers. Eine weitere Beobachtung ist erforderlich. Sollte keine weitere Belastung auffällig werden, sind die Durchbrüche zu schließen.

Für diesen Bereich ist im Bebauungsplan der Neubau einer Verkehrsfläche vorgesehen. Durch den Abbruch der baulichen Anlage wird die Altlast entsorgt. Aus dem Gutachten ist nicht ersichtlich wie die Bauteile zu entsorgen sind. Dies bedarf der Klärung durch den ausführenden Betrieb.

4. Gemäß [2] UWEGmbH Eberswalde, 1997 und [4] UTECONmbH, 1997 existiert eine flächendeckende Aufschüttung im Bereich des Altwerkes östlich der Lichterfelder Straße:

Bzg. B-Plan	Beschreibung	Belastung	Fläche (m ²)	Maßnahmen
F	Flächendeckende Aufschüttung Bestehend aus Bauschutt, Schlacke, Asche und Kohlengrus -in unterschiedlicher Schichtdicke; (0,6 -4,0 m)	Schwermetalle; PAK	ca. 13.800	Entsprechend Gutachten wird eine weitere industriell gewerbliche Nutzung empfohlen.

Die in den Gutachten gegebenen Empfehlungen wurde durch Festsetzung eines Gewerbegebietes unter Ausschluß des Wohnens und einer Verkehrsfläche gefolgt.

Dies befreit nicht von dem differenzierten Umgang mit Kontamination des Bodens. Vor allem Eingriffe in den Boden sind unter Beachtung der Hinweise in den Gutachten vorzunehmen.

5. In [1] UWEGmbH Eberswalde, 1995 befinden sich östlich der Lichterfelder Straße drei kontaminierte Bereiche:

Bzg. B-Plan	Beschreibung	Bela- stung	Fläche (m ²)	Maßnahmen
G	Tankstelle	MKW BTEX	ca. 200	Abbruch und Entsorgung, Konkrete Aussagen zur Lagerung der Abbruchmaterialien erfolgten im Rahmen der Untersuchungen nicht.
H	KFZ-Waschrampe	MKW	ca. 20	Abbruch und Entsorgung, Konkrete Aussagen zur Lagerung der Abbruchmaterialien erfolgten im Rahmen der Untersuchungen nicht.
I	Befestigte Flächen vor Garagen	AOX	ca.1750	Abbruch und Entsorgung, Konkrete Aussagen zur Lagerung der Abbruchmaterialien erfolgten im Rahmen der Untersuchungen nicht.

Die kontaminierten Flächen befinden sich innerhalb des Flurstückes:33 (Gemarkung: Finow; Flur:14).

Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen ist der Nachweis der Entsorgung zu erbringen.

2.2 Wasser

Das Grundwasser ist im Planungsraum mit seinen geringen Grundwasserflurabständen (Schichtenwasser) und ohne Schutz gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen durch die Sandböden mit geringer Pufferfunktion und durch die Altlastenkontamination stark gefährdet. Die mit Altlasten kontaminierten Flächen sind zu entsorgen, was aus Kostengründen kaum möglich ist, oder weitgehend zu versiegeln.

Als Oberflächenwasser ist der Finowkanal zu nennen, Gewässer I. Ordnung (BbgWG) und Bundeswasserstraße. Der Drehnitzgraben, Gewässer 2. Ordnung, unterquert verrohrt das ehemalige GUS-Gelände (BASA) und mündet in den parallel zum Finowkanal verlaufenden Wehrgraben.

2.3 Klima / Luft

Eberswalde gehört zum Mecklenburgisch- Brandenburgischen Übergangsklima. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,6 °C. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge wird mit 540 bis 570 mm angegeben. Die vorherrschende Windrichtung ist West bis Südwest. Die Klimadaten entstammen der Eberswalder Wetterstation, die für das Gebiet als repräsentativ gilt (Autorenkollektiv, 1981).

Der angrenzende Finowkanal fungiert als Belüftungskanal und Kaltluftentstehungsschneise.

Durch den hohen Versiegelungsgrad und den geringen Vegetationsanteil zählt der Planungsraum zu den klimatisch belasteten Ortslagen.

Im Untersuchungsraum ist eine starke Beeinflussung der Luftqualität durch Straßenverkehr, insbesondere durch den stark frequentierten Kreuzungsbereich gegeben.

Der unmittelbare Planungsraum besitzt für die Schutzgüter Klima und Luft keine bzw. eine geringe Bedeutung.

Durch die Zurücknahme der versiegelten Flächen im an den Finowkanal angrenzenden Bereich ist eine Verbesserung für die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten.

2.4 Biotoppotential - Flora und Fauna

Die Biotoptypenkartierung erfolgt nach der Biotopkartierung Brandenburg - Kartieranleitung (1995).

Die **Bewertung der Biotope** für den Naturschutz schutzwürdiger Bereiche erfolgt nach den folgenden Kriterien:

- Grad der menschlichen Beeinflussung des Biotoptyps - Nutzung
- Strukturvielfalt:
 - Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten
 - Vorkommen gefährdeter Arten
 - Seltenheit bzw. Gefährdung des Biotoptyps
- Maturität und Dauer der Wiederherstellung der Lebensgemeinschaft des Biotoptyps durch autochthone Besiedelung und Risiko/Ungewißheit der technischen Wiederherstellbarkeit der abiotischen Standortbedingungen.

In der nachfolgenden **Tabelle** wird der Zusammenhang zwischen den Bewertungskriterien und den festzulegenden Biotopwerten erläutert.

Tabelle : Kriterien zur Festlegung der Biotopwerte

Biotopwert	menschl. Beeinflussung Nutzung	Strukturvielfalt	Maturität Wiederherstellbarkeit
0 ohne	sehr starke menschl. Beeinflussung, naturfremd; z.B. überbaute Flächen, Parkplätze	Biototyp nicht differenziert, kaum oder ohne Vegetation	ohne Vegetation, Wiederherstellung nicht gegeben
1 gering	starke menschl. Beeinflussung, intensiv genutzt, naturfern; z.B. Landwirtschafts-flächen, Einzelhausbebauung mit Gärten	Biototyp kaum differenziert, geringe Zahl an häufig vor- kommenden Arten	relativ altersunabhängig und leicht wiederherstell- bar
2 mittel	menschliche Beeinflussung gegeben, regelmäßige aber überwiegend extensive Nutzung, bedingt naturfern; z.B. Parkanlagen, Ruderal- fluren	Biototyp differenziert, mittlere Anzahl häufig vor- kommender Arten	häufig vorkommende Biototypen, die relativ altersunabhängig und wenig empfindlich gegenüber äußeren Wirkfaktoren sind, in der Regel in 5 - 20 Jahren wiederherstellbar
3 hoch	geringe menschl. Beeinflussung, Übergang zur natürli- chen Biotopausprägung, bedingt naturnah; z.B. Laubgebüsche, Streu- obstwiese	Biototyp differenziert, mittlere bis hohe Artenzahlen mit seltenen und geschützten Bestandteilen	häufig bis selten vor- kommende Biototypen, empfindlich gegenüber äußeren Wirkfaktoren, Wiederherstellung nur in großen Zeiträumen (20- 80 Jahre) möglich
4 sehr hoch	geringe oder keine menschl. Beeinflussung, natürliche Biotopausprägung, naturnah; z.B. Großseggenwiesen, Erlen-Bruchwälder	Biototyp stärker differenziert, hohe Artenzahlen mit seltenen und geschützten Bestandtei- len	selten vorkommende Biototypen, äußerst empfindlich gegenüber äußeren Wirkfaktoren, Wiederherstellung nur schwer und in großen Zeiträumen (>80 Jahre) möglich

Im Einzelnen sind im Planungsraum die folgenden Biotope mit ihrer Wertigkeit kartiert:

Städtische Ruderalflur

Biototyp: 10122 - PRS

Die Städtische Ruderalflur umfaßt die Flächen im Kreuzungsbereich der Spechthausener und Eberswalder (B 167) Straße und die Flächen im nordöstlichen Planungsbereich entlang der Gleisanlagen. Die Fläche im Kreuzungsbereich ist von Gräsern, Stauden und zwei Säulenpappeln geprägt. Die nordöstliche Fläche ist mit Gräsern, Stauden und Gehölzen in unterschiedlicher Ausprägung wie Eiche, Zitterpappel, Eschenahorn, Apfel und Birne bestanden. Die Ruderalfluren sind von mittlerer Wertigkeit.

Industrie- und Militärbrache**Biotoptyp: 12125 - OSI**

Die Fläche umfaßt das Gelände des ehemaligen Walzwerkes und das ehemalige GUS-Gelände (BASA) mit den alten Fabrikgebäuden und Baracken. Die baulichen Anlagen sind teilweise abgerissen, es entwickelt sich eine Ruderalvegetation. Die Gebäude sind vereinzelt von Baum- und Heckenstrukturen umgeben. Die Industriebrache ist als Biotop durch den hohen Versiegelungsgrad (76 bis 83 %) und den geringen Anteil an Grünstrukturen ohne Wert.

Verkehrsanlagen**Straßen****Biotoptyp: 12131 - OVS**

Die Straßenverkehrsflächen der Eberswalder Straße (B 167) und der Lichterfelder Straße sind in zwei- bis dreistreifige Fahrbahnen mit Asphaltdeckschicht und in Geh- und Radwege mit Betonplatten und aus Asphalt gegliedert. Die vorhandenen vorbelasteten Grünstreifen sind mit Erd-Schottergemisch ausgestattet, stark verfestigt und mit grasgeprägten Ruderalfluren bestanden. Die Verkehrsanlagen sind durch den hohen Versiegelungsgrad und die nicht nennenswerten Vegetationsstrukturen ohne Wert.

Gleisanlage**Biotoptyp: 12134 - OVG**

Die Gleisanlagen bestehen aus einem zur Zeit ungenutzten, stark verwildertem Anschlußgleis und aus einem im Verfall befindlichen, denkmalgeschütztem Kleinbahnhof. Die Anlagen sind von Ruderalfluren und von Bäumen, teilweise Altbäumen, umgeben, Ulmen, Eichen, Eschen, Ahorn, Weiden. Die Gleisanlage ist ein Biotop mit geringer bis mittlerer Wertigkeit.

Hochwertige Biotope sind im Planungsraum nicht vorhanden, demzufolge auch keine nach BbgNatSchG zu schützenden.

Für den Planungsraum liegen keine speziellen faunistischen Erhebungen vor.

Nachfolgend sind die Biotope in Umfang und Wertigkeit als Übersicht dargestellt.

Übersicht zu den vorhandenen Biotopen

Biotop	Biotopcode	Wertigkeit	Fläche in m²
Städtische Ruderalflur	10122	mittel	3.670
Industrie- und Militärbrache	12125	ohne	47.867
Straßen	12131	ohne	3.235
Gleisanlage	12134	gering bis mittel	1.942
		<i>Summe</i>	56.714

2.5 Landschaftsbild / Erholung

Das Landschaftsbild im Planungsraum wird durch die Industrie- und Militärfächen geprägt, die einen ungepflegten und ungeordneten Eindruck hinterlassen. Die Abrißarbeiten, die vielfältigen Lagerflächen, die zerfahrenen alten teilweise unbefestigten, teils mit Betonplatten befestigten Wege führen zu dieser Einschätzung. Die landschaftliche Einbindung des Planungsraumes erfolgt durch den Finowkanal und den Stichkanal mit dem angrenzenden Gehölzbewuchs und durch die im Kreuzungsbereich in einer Grünfläche stehende, das Landschaftsbild stark prägende Flatterulme (Naturdenkmal). Ansonsten ist der Planungsraum von gewerblicher Nutzung umgeben.

Für Landschaftsbild und Erholung besitzt der Planungsraum selbst keinen Wert.

2.6 Kultur- und Sachgüter

Der Planungsraum besitzt eine geschichtliche Bedeutung durch die Nutzung als Industriestandort – Altes Walzwerk und als Militärstandort – Arbeitslager des Konzentrationslagers Ravensbrück. Im Planungsraum sind die folgenden denkmalgeschützten Flächen und baulichen Anlagen vorhanden, die entsprechend zu erhalten und in die städtebauliche Neuordnung zu integrieren sind:

- Bereiche des Alten Walzwerkes
- Archen
- Blechenhaus
- Wehr
- Baracken des Arbeitslagers Eisenspalterei mit Nebenanlagen (KZ-Außenlager Ravensbrück).

3. Ermitteln und Bewerten des Eingriffs - Konfliktanalyse

Im Planungsraum ist die Vorbelastung von Natur und Landschaft als sehr hoch einzuschätzen. Es ist ein sehr hoher Versiegelungsgrad durch Gebäude, Lagerflächen und Verkehrsanlagen gegeben. Auch die brach liegenden Abrißflächen sind für Boden, Flora und Fauna derzeit ohne Wert. Das Bodengefüge ist durch die Versiegelungen zerstört. Durch die Kontamination mit Altlasten, besonders im Bereich des Walzwerkes, ist eine zusätzliche Bodenbelastung gegeben. Im Bereich des Großflächigen Einzelhandels sind die drei mit Altlasten kontaminierten Bereiche, Tankstelle, KFZ-Waschrampe und Garagenfläche abzubauen und nachweispflichtig zu entsorgen.

Im Bereich der Ruderalflächen ist ein geringerer Versiegelungsgrad vorhanden, aber auch hier sind keine hochwertigen Biotope und eine hohe Vorbelastung anzutreffen. Die Ruderalflächen als Biotope mit mittlerer Wertigkeit gehen durch die geplanten Bauvorhaben verloren.

Die Nachnutzung der Brachflächen für Gewerbe und als Sonderbaufläche für einen Großflächigen Einzelhandel ist verkehrsgünstig und stadtverträglich gelegen und geht mit dem Flächennutzungsplan konform.

Entsprechend Vorplanung „Neue Erschließungsstraße“ der Stadt Eberswalde ist mit dem Bau der Erschließungsstraße für die Landesgartenschau mit zusätzlicher Abbiegespur für den Großflächigen Einzelhandel keine die Immissionsgrenzwerte überschreitende Lärmbelastung der angrenzenden Bereiche

verbunden. Die geschätzte Verkehrsbelastung (DTV) wird mit 1.682 Fahrzeugen angegeben, Tageswert 100,92 Kfz/h und 10% LKW-Anteil und Nachtwert 18,502 Kfz/h und 3% LKW-Anteil. Entsprechend Berechnung nach 16. BIMSchV ergaben sich Beurteilungspegel für den Tag von 45, 35 bis 50,00 dB und für die Nacht von 35,6 bis 40,2 dB. In allgemeinen Wohngebieten sind tags 59 dB und nachts 49 dB zulässig.

Die denkmalgeschützten Bereiche und Anlagen sind in die städtebauliche Neuordnung zu integrieren. Die Baracken des Arbeitslagers werden als Sondergebiet Gedenkstätte erhalten. Im Bereich des alten Walzwerkes sind die denkmalgeschützten Bereiche in eine neue gewerbliche Nutzung einzubeziehen. Im Bereich des zukünftigen Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel und des Sondergebietes Lebensmittelmarkt sind keine denkmalgeschützten Bereiche anzutreffen.

Die bereits stark vorbelasteten Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser, Klima / Luft, Landschaftsbild und Erholung werden durch die Bebauung nicht kompensationspflichtig beeinflusst.

Für Versiegelungen von Bodenflächen, die über das vorhandene Maß hinausgehen, und für die Inanspruchnahme von Vegetationsstrukturen, Ruderalfläche und Gehölze, wird das Festlegen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Durch die in der nachfolgenden Tabelle im Einzelnen angeführten Planungsvorhaben sind die folgenden Veränderungen im Versiegelungsgrad gegeben. Die Übersicht enthält die Einzelvorhaben und gibt eine Gesamtübersicht über die Planungsfläche. Die Eingriffsbewertung insgesamt und die Festlegung des erforderlichen Ausgleichs erfolgen anschließend Objektweise.

Flächenveränderungen durch Überbauung bzw. Versiegelung auf den Baugrundstücksflächen:

Nutzungsart	versiegelte Fläche bisher	MGF	GRZ	versiegelte Fläche entspr. B-Plan	Differenz
Sondergebiet					
- Großflächiger Einzelhandel Möbelmarkt und - Lebensmittelmarkt	19.235 m ²	31.450 m ²	0,8	25.160 m ²	+ 5.925 m ²
Gedenkstätte	930 m ²	1.917 m ²	0,6	1.150 m ²	+ 220 m ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet	9.685 m ²	11.415 m ²		6.200 m ²	- 3.485 m ²
Verkehrsflächen					
Öffentliche Verkehrsfläche	4.900 m ²			4.905 m ²	+ 5 m ²
Mischverkehrsfläche	1.480 m ²			2.720 m ²	+ 1.240 m ²
Bahnanlage	250 m ²			250 m ²	- -
Planungsgebiet	36.480 m²			40.385 m²	+ 3.905 m²

MGF = Maßgebende Grundstücksfläche

GRZ = Grundflächenzahl mit Überschreitung

SONDERGEBIET GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL – MÖBELMARKTSONDERGEBIET LEBENSMITTELMARKT

In der **GESAMTBEWERTUNG** für die **UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG** für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb und den Lebensmittelmarkt ist festzustellen, daß der Planungsraum als jetzige Militärbrache und Abrißfläche bereits **stark vorbelastet** ist hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Biotoppotential und Landschaftsbild/Erholung.

Boden / Altlasten

Derzeit sind 19.235 m² an Fläche versiegelt und 12.215 m² an größtenteils sehr stark gestörten Grünflächen vorhanden. Durch die geplante Bebauung werden bei Ausschöpfung der GRZ mit 0,8 (GRZ von 0,6, einschließlich Überschreitung) 25.160 m² versiegelt. Das bedeutet eine zusätzliche Flächenversiegelung von 5.925 m².

Die drei mit Altlasten kontaminierten Bereiche, Tankstelle, KFZ-Waschrampe und Garagenfläche sind entsprechend Gutachten abzubrechen und nachweispflichtig zu entsorgen.

Wasser

Durch die Entsorgung der Altlasten wird eine weitere Kontamination des Grund- und Oberflächenwassers mit Schadstoffen verhindert.

Der den Planungsraum durchquerende verrohrte Drehnitzgraben wird erhalten und entsprechend § 87 BbgWG von der Bebauung freigehalten.

Klima/Luft

Der Kreuzungsbereich B 167 und Spechthausener / Lichterfelder Straße ist immissionsmäßig betreffs Lärm und Abgase bereits verkehrsmäßig stark belastet. Entsprechend Vorplanung „Neue Erschließungsstraße“ der Stadt Eberswalde ist mit dem Bau der Erschließungsstraße für die Landesgartenschau mit zusätzlicher Abbiegespur für den Großflächigen Einzelhandel keine die Immissionsgrenzwerte überschreitende Lärmbelastung der angrenzenden Bereiche verbunden.

Biotoppotential

Von den 12.215 m² an größtenteils sehr stark gestörten Grünflächen werden die Ruderalfläche im Kreuzungsbereich und die Grünbereiche auf dem ehemaligen GUS-Gelände (BASA) in Anspruch genommen. In diesem Bereich werden die Bodenfunktion und die vorhandenen Vegetationsstrukturen, darunter mindestens 20 Laubbäume, zerstört. Für die Zerstörung der Vegetationsstrukturen und für die 20 Laubbäume ist entsprechend Pkt. 4.2 und Pkt. 5 ein Ausgleich zu bringen.

Landschaftsbild / Erholung

Das Landschaftsbild ist bereits durch die vorhandenen Baracken und den Abriß stark gestört. Die angrenzenden Bereiche mit dem verfallenden Hüttengasthof und dem Gewerbegebiet Spechthausener Straße mit seinen Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen tragen nicht zu einer Aufwertung bei. Die Grünfläche um die Ulme im direkten Kreuzungsbereich verschönt und prägt das Ortsbild erheblich. Durch die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und die Parkplatzgestaltung ist eine Bereicherung der Grünstrukturen gegeben. Der Baukörper mit maximal 17,5 m Höhe wird sich trotz Dach- und Wandbegrünung von den umgebenden Bauten durch seine Größe abheben.

Kultur- und Sachgüter

Im direkten Bereich des Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel und des Sondergebietes Lebensmittelmarkt sind keine Denkmale vorhanden.

SONDERGEBIET – GEDENKSTÄTTE

Im Bereich des Sondergebietes Gedenkstätte ist bei zulässiger maximaler Überschreitung der GRZ von 0,4 auf 0,6 eine zusätzliche Versiegelung von 220 m² möglich. Für diese Flächen ist eine Kompensation erforderlich. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Es wird davon ausgegangen, daß der Bau von Parkplätzen, die zusätzliche Versiegelung einnehmen wird. Die Kompensationsmaßnahmen beziehen sich deshalb auf die Anlage und Bepflanzung von Parkflächen.

EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGBIET

Im Bereich des Gewerbegebietes, dem ehemaligen Walzwerk ist eine maximal versiegelbare Grundfläche von 6.200 m² festgelegt. Es ist eine Flächenentsiegelung auf 3.485 m² möglich. Durch die Anlage der Pflanzflächen werden neue Vegetationsstrukturen geschaffen. In diesem Bereich wird kein Ausgleich erforderlich.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

Die Verkehrsfläche nimmt zur Zeit versiegelte Straßenbereiche und stark verfestigte Seitenbereiche ein. Für die Erschließungsstraße auf dem ehemaligen Walzwerkgelände werden z.T. versiegelte oder durch die alten Gleise stark verfestigte und mit Altlasten kontaminierte Flächen beansprucht. Die kontaminierten Bereiche sind im Zuge der Straßenbaumaßnahmen und der erforderlichen Erdabträge zu sanieren. Zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

Für den Bau der Mischverkehrsstraße als Zuwegung zur Landesgartenschau mit Parkplatz, der die Grenzen des Bebauungsplanes überschreitet, und zur Gedenkstätte werden zusätzlich 1.240 m² an Ruderalfläche mit Gehölzen in Anspruch genommen und versiegelt. Für diese Fläche ist ein Ausgleich zu bringen, der durch die begrenzt zur Verfügung stehende Fläche nicht im direkten Bereich der Mischverkehrsfläche möglich ist. Eine Ersatzpflanzung wird im Bereich der neuen Erschließungsstraße möglich.

BAHNANLAGEN

Im Bereich der Bahnanlagen erfolgen keine flächenmäßigen Veränderungen, die einen Ausgleich erfordern.

4. Landschaftspflegerische Maßnahmen

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Gestaltung

Um die Grundwasserneubildung zu fördern, sind die Minimierung der Flächenversiegelung durch Zuspanden und das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den nicht mit Altlasten kontaminierten Baugrundstücksflächen und von den Verkehrsflächen oberflächlich zu versickern.

Kontaminierte Flächen sind so zu gestalten, daß der Kontakt des Schutzgutes "Mensch" mit dem kontaminierten Boden verhindert wird.

Zwecks Einbindung der Verkehrsflächen in das Landschaftsbild sind die Straßennebenräume durch die Anlage von Grünstreifen mit Landschaftsrasen, Bodendeckern und Kleinsträuchern zu gestalten.

Zur Sicherung des Oberbodens hat eine schonende Zwischenlagerung und Wiederverwendung nach DIN 18300 und DIN 18915 zu erfolgen.

Während der Bauarbeiten sind zu erhaltende Vegetationsbestände durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS – LG 4 zu sichern. Darüber hinaus sind Bäume, die mit ihrer Krone in den Arbeitsbereich hineinragen durch Kronenschutzgitter zu schützen.

Im Eingeschränkten Gewerbegebiet liegen die Flächen mit Pflanzbindung im Bereich der Altlastenverdachtsfläche und sind mit Schlackeablagerungen belastet. Die Flächen sind zu entsiegeln. Es ist eine mindestens 30cm dicke Schicht Oberboden aufzubringen. Die Flächen mit Pflanzbindung und die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht versiegelten Bereiche sind gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten. Im Bereich des Finowkanals sind einheimische Laubböcher anzupflanzen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind abzusichern, Abgänge an Pflanzen zu ersetzen. Die Grünfläche ist nicht als Sport- und Spielfläche zu nutzen.

10 % der geschlossenen Wandflächen mit einer Länge von mehr als 5 lfd. m sind mit dem Ziel der landschaftlichen Einbindung und der Aufwertung des Landschaftsbildes mit mindestens einer Kletterpflanze je 2 m Wandlänge zu begrünen.

An die Pflanzungen schließen sich Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege an, um eine schnelle und optimale Anfangsentwicklung der Grünanlagen zu gewährleisten, eine Voraussetzung für die bestmögliche Weiterentwicklung in der anschließenden Unterhaltungspflege. Die Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege erstrecken sich über einen Zeitraum von insgesamt drei Jahren. Abgänge an Pflanzen und Sträuchern sind zu ersetzen.

Um die Realisierung der Festsetzungen zu gewährleisten sind die Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen nach Fertigstellung der Bauleistungen spätestens im darauffolgenden Kalenderjahr abzuschließen. Gleichzeitig sind mit den Bauanträgen die Pläne zur Freiflächengestaltung einzureichen, die die Umsetzung der getroffenen Festlegungen beinhalten. Die Auflagen zur Umsetzung sollen Bestandteil der Baugenehmigung werden.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

SONDERGEBIET GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL - MÖBELMARKT

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es sind überwiegend heimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Pro 400 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein Laubbaum mit 16 bis 18 cm Stammumfang zu pflanzen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind abzusichern, Abgänge an Pflanzen zu ersetzen.

Mind. 13 Hochstämme StU 16/18
Mind. 5.000 m² Grünflächen

Entlang der Eberswalder Straße / B 167 sind in Ergänzung und Neuanlage der Allee entlang der Eberswalder Straße 14 Hochstämme mit 18 bis 20 cm StU der Stadt-Linde (*Tilia cordata* 'Greenspire') zu pflanzen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind abzusichern, Abgänge an Pflanzen zu ersetzen.

14 Hochstämme StU 18/20

Oberirdische Stellplatzanlagen sind durch Bäume und Sträucher zu begrünen. Auf je vier Stellplätze ist ein Hochstamm mit einem StU von mindestens 16 bis 18 cm in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu setzen. Dabei sind Baumscheiben von mindestens 6 m² herzustellen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind abzusichern, Abgänge an Pflanzen zu ersetzen.

Ca. 35 Hochstämme StU 16/18

Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° (Flachdächer) sind umweltfreundlich und fachgerecht extensiv mit Moosen, Kräutern, Sukkulenten und Gräsern zu gestalten. Die Dachbegrünung dient der optischen Aufwertung, dem Temperatenausgleich, als Regenwasserspeicher und schafft einen neuen Lebensraum für Kleintiere und Insekten.

Mind. 600 m² Dachbegrünung

SONDERGEBIET LEBENSMITTELMARKT

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es sind überwiegend heimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Pro 400 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein Laubbaum mit 16 bis 18 cm Stammumfang zu pflanzen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind abzusichern, Abgänge an Pflanzen zu ersetzen.

Mind. 3 Hochstämme StU 16/18
Mind. 1.200 m² Grünflächen

Entlang der Eberswalder Straße / B 167 sind in Ergänzung und Neuanlage der Allee entlang der Eberswalder Straße 4 Hochstämme mit 18 bis 20 cm StU der Stadt-Linde (*Tilia cordata* 'Greenspire') zu pflanzen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind abzusichern, Abgänge an Pflanzen zu ersetzen.

4 Hochstämme StU 18/20

Oberirdische Stellplatzanlagen sind durch Bäume und Sträucher zu begrünen. Auf je vier Stellplätze ist ein Hochstamm mit einem StU von mindestens 16 bis 18 cm in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu setzen. Dabei sind Baumscheiben von mindestens 6 m² herzustellen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind abzusichern, Abgänge an Pflanzen zu ersetzen.

Ca. 25 Hochstämme StU 16/18

SONDERGEBIET GEDENKSTÄTTE

Stellplatzanlagen sind durch Bäume und Sträucher zu begrünen. Auf je vier Stellplätze ist ein Hochstamm mit einem StU von mindestens 16 bis 18 cm zu setzen. Dabei sind Baumscheiben von mindestens 6 m² herzustellen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind abzusichern, Abgänge an Pflanzen zu ersetzen.

Mind. 3 Hochstämme StU 16/18

VERKEHRSFLÄCHEN - MISCHVERKEHRSFLÄCHE

An der neuen Erschließungsstraße südlich des Gewerbegebietes sind zwecks Einbindung in das Landschaftsbild und optischer Aufwertung Hochstämme mit 18 bis 20 cm StU zu pflanzen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind abzusichern, Abgänge an Pflanzen zu ersetzen. Diese Pflanzung ist als Ausgleich für die Inanspruchnahme der Vegetationsstrukturen und für die zusätzliche Bodenversiegelung zum Bau der Mischverkehrsfläche zu realisieren.

Mind. 13 Hochstämme StU 18/20

5. Bilanz von Eingriff und Ausgleich

In der folgenden Tabelle sind objektweise Eingriff und Kompensationsmaßnahmen in Art und Umfang angeführt. Die Tabelle zeigt, daß mit der Realisierung der landschaftspflegerischen Maßnahmen die durch die geplante Bebauung entstehenden und zu kompensierenden Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Flora kompensiert werden.

Im Ergebnis der **UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG** ist unter Berücksichtigung aller zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen und der festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft einzuschätzen, daß den Planvorhaben Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Möbelmarkt“ und Sondergebiet Lebensmittelmarkt bei Einhaltung aller Festlegungen nichts im Wege steht. Der nötige Umfang des Baukörpers zwecks Einordnung in das Landschaftsbild ist zu überprüfen.

Nutzungsart	Ausgleichender Eingriff		Landschaftspflegerische Maßnahme		Kompensation
	Art	Umfang	Art	Umfang	
Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel – Möbelmarkt, Sondergebiet Lebensmittelmarkt	- Flächenneuersiegelung und Zerstörung der Bodenfunktion	5.925 m ²	Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche	16 Hochstämme StU 16/18 6.200 m ² Grünflächen	kompensiert
	- Zerstörung von Ruderalvegetation baubedingt und durch Versiegelung	12.215 m ²	Anpflanzung der Stadt-Linde entlang der Eberswalder Straße	18 Hochstämme StU 18/20	
			Dachbegrünung	600 m ²	
Fällung von Laubbäumen	20 Bäume	Begrünung der Stellplatzanlagen	60 Hochstämme StU 16/18	kompensiert	
Sondergebiet Gedenkstätte	Flächenneuersiegelung: Zerstörung der Bodenfunktion und von Ruderalvegetation	220 m ²	Begrünung der Stellplatzanlagen	3 Hochstämme StU 16/18	kompensiert
Verkehrsfläche Verkehrsberuhigter Bereich	Flächenneuersiegelung: Zerstörung der Bodenfunktion, von Ruderalvegetation und von Gehölzen	1.240 m ²	Schaffung von Verkehrsgrün und Anpflanzung einer Allee entlang der neuen Erschließungsstraße	13 Hochstämme StU 18/20 1.500 m ² Verkehrsgrün	kompensiert

6. Kostenschätzung

Die Kostenschätzung basiert auf:

- Mittag Baudatei (1996), Spezialausgabe Landschafts-, Garten- und Sportplatzbau
- Angebotsauswertungen der ibe GmbH Eberswalde

Maßnahme	Umfang	Kosten / Einheit EUR	Gesamt- Kosten EUR
Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche	16 Hochstämmе StU 16/18 6.200 m ² Grünflächen	409 €/Hst. 5 €/m ²	38.245 €
Anpflanzung der Stadt-Linde entlang der Eberswalder Straße	18 Hochstämmе StU 18/20	511 €/Hst.	9.203 €
Begrünung der Stellplatzanlagen im Be- reich SO Großflächiger Einzelhandel – Möbelmarkt und SO Lebensmittelmarkt	60 Hochstämmе StU 16/18	409 €/Hst.	24.542 €
Dachbegrünung	600 m ²	23 €/ m ²	13.805 €
Begrünung der Stellplatzanlagen Gedenkstätte	3 Hochstämmе StU 16/18	409 €/Hst.	1.227 €
Schaffung von Verkehrsgrün und An- pflanzung einer Allee entlang der neuen Erschließungsstraße	13 Hochstämmе StU 18/20 1.500 m ² Verkehrsgrün	511 €/Hst. 4 €/m ²	12.782 €
Bausumme	Netto		99.804 €
	Mehrwertsteuer (16%)		15.969 €
	Brutto		115.773 €

7. Festsetzungen für den Bebauungsplan

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 7 Abs. 2 und 3 BbgNatSchG; gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- 1 Im Geltungsbereich ist außerhalb der mit Altlasten kontaminierten Flächen eine Befestigung von Wegen, Stell- und Parkflächen nur in versickerungsfähigem Aufbau herzustellen.
- 2 Kontaminierte Flächen sind so zu gestalten, daß der Kontakt des Schutzgutes "Mensch" mit dem kontaminierten Boden verhindert wird. Pflanzflächen sind entsprechend dem Punkt 7.5 anzulegen. Wege, Stell- und Parkflächen sind zu versiegeln.
- 3 Der nicht kontaminierte Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18300 abzuschichten und entsprechend DIN 18915 einer Folgenutzung als Vegetationsfläche zuzuführen.
- 4 Während der Bauarbeiten sind zu erhaltende Vegetationsbestände durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS – LG 4 zu sichern. Darüber hinaus sind Bäume, die mit ihrer Krone in den Arbeitsbereich hineinragen durch Kronenschutzsäune zu schützen.
- 5 Das auf Stellflächen und Zufahrten anfallende Niederschlagswasser ist in einem Mulden – Rigolen – System abzuführen, soweit keine Versickerung auf den angrenzenden Vegetationsflächen erfolgen kann.
- 6 Im Eingeschränkten Gewerbegebiet liegen die Flächen mit Pflanzbindung im Bereich der Altlastenverdachtsfläche und sind mit Schlackeablagerungen belastet. Die Flächen sind zu entsiegeln. Es ist eine mindestens 30cm dicke Schicht Oberboden aufzubringen. Die Flächen mit Pflanzbindung sind gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten. Dabei sind ausschließlich einheimische Arten zu verwenden. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind abzusichern, Abgänge an Pflanzen zu ersetzen. Die Grünfläche ist nicht als Sport- und Spielfläche zu nutzen.
- 7 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel - Möbelmarkt und Sondergebiet Lebensmittelmarkt sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es sind überwiegend heimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Pro 400 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein Laubbaum mit 16 bis 18 cm Stammumfang zu pflanzen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind abzusichern, Abgänge an Pflanzen zu ersetzen.
- 8 An der neuen Erschließungsstraße sind mindestens 13 Hochstämme mit 18 bis 20 cm StU zu pflanzen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind abzusichern, Abgänge an Pflanzen zu ersetzen.
- 9 Entlang der Eberswalder Straße / B 167 sind 18 Hochstämme mit 18 bis 20 cm StU der Stadt-Linde (Tilia cordata 'Greenspire') zu pflanzen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind abzusichern, Abgänge an Pflanzen zu ersetzen.
- 10 Oberirdische Stellplatzanlagen sind durch Bäume und Sträucher zu begrünen. Auf je vier Stellplätze ist ein Hochstamm mit einem StU von mindestens 16 bis 18 cm in direkter Zuordnung zu den Stell-

- plätzen zu setzen. Dabei sind Baumscheiben von mindestens 6 m² herzustellen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind abzusichern, Abgänge an Pflanzen zu ersetzen.
- 11 Im Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel - Möbelmarkt sind mindestens 600 m² Dachfläche mit einer Neigung von weniger als 15° (Flachdächer) umweltfreundlich und fachgerecht extensiv mit Moosen, Kräutern, Sukkulente n und Gräsern zu gestalten. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind abzusichern, Abgänge an Pflanzen zu ersetzen.
 - 12 % der geschlossenen Wandflächen von mehr als 20 m² sind im Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel - Möbelmarkt mit mindestens einer Kletterpflanze je 2 m Wandlänge zu begrünen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind abzusichern, Abgänge an Pflanzen zu ersetzen.
 - 13 Die Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind nach Fertigstellung der Bauleistungen spätestens im darauffolgenden Kalenderjahr abzuschließen.

8. Quellennachweis

Altlastengutachten:

UWEGmbH Eberswalde, 1995

Gutachten

Altlastenerkundung und –bewertung auf der Fläche des zukünftigen
„Brandenburgischen Industriemuseums“

UWEGmbH Eberswalde, 1997

Altlastenerkundung und –bewertung (Orientierende Gefährdungsabschätzung)
Eisenspalterei Ost (Altwerk östlich der Lichterfelder Straße) in Eberswalde

UWEGmbH Eberswalde, 1998

Sanierungsuntersuchung für die Industriebrache auf dem Gelände der
Landesgartenschau 2002 in Eberswalde

UTECONmbH, 1997

Umweltschutz& Technologie Service GmbH
Niederlassung Brandenburg
Altlastenschätzung II – Walzwerk Finow Werk II

UTECONmbH, 1998

Umweltschutz& Technologie Service GmbH
Niederlassung Brandenburg
Bericht zur Untersuchung von Sedimenten und des Wassers aus dem Finowkanal sowie von Pro-
duktionsrückständen aus den Betriebsarchen des ehemaligen Walzwerkes Finow, Werk III

Autorenkollektiv (1981): Werte unserer Heimat, Band 34; Um Eberswalde, Chorin und den Werbellinsee,
Akademie-Verlag, Berlin

Bauleitplanung und Landschaftsplanung, Gemeinsamer Erlaß des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz
und raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 29. April 1997

Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen, DVGW Regelwerk, 1989

Biotopkartierung Brandenburg, Kartierungsanleitung 1995

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 1. Juni 1994, geändert durch das Gesetz zur Änderung der
Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997

Brandenburgisches Nachbarrechtsgesetz (BbgNRG) vom 28.06.1996

DIN-Taschenbuch 81 - Landschaftsbauarbeiten VOB/StLB/STLK, Beuth Verlag, 1994

Empfehlungen zu den Abständen zwischen Industrie-/Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen/Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie) des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 6. Juni 1995

Freiflächenkonzept zum Rahmenplan Eisenspalterei / Eberswalde, Grünordnungsplan Vorentwurf, Büro für Ökologie und Landschaftsentwicklung Berlin, Oktober 1996

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 20. März 1987, letzte Änderung vom 25.08.1997

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992, letzte Änderung vom 22.12.1997

Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 18. August 1997

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990, letzte Änderung vom 18.08.1997

Grundsätze für die funktionsgerechte Planung, Anlage und Pflege von Gehölzpflanzungen, FLL, Ausgabe 1990

Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, FLL, Bonn, Pinneberg 1986

Landesentwicklungsplan Brandenburg, LEP I – Zentralörtliche Gliederung vom 4. Juli 1995

Landschaftsplan Stadt Eberswalde, Büro Stefan Wallmann, September 1997

Rote Liste BRD, Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung-BArtSchV), vom 18.09.1989

Runge, F. (1990): Die Pflanzengesellschaften Mitteleuropas, Aschendorff Verlag Münster

Scholz, E. (1962): Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs: Pädagogisches Bezirkskabinett Potsdam

Schubert, R.; Hilbig, W.; Klotz, S. (1995): Bestimmungsbuch der Pflanzengesellschaften Mittel- und Nordostdeutschlands; Fischer, Jena, Stuttgart

Anlage b) der Begründung zur Planfassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 520/3 "Eisenspalterei-Ost"

Vereinfachte Kostenschätzung

Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des rechtmäßigen Bebauungsplanes eingeschätzten Kosten für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind für die 1. Änderung nicht mehr in vollem Umfang relevant.

Die Kosteneinschätzung zur Entsorgung der Altlasten ist ebenfalls nicht mehr für die 1. Änderung des Bebauungsplanes relevant, da diese in Verbindung mit der Vorbereitung der Landesgartenschau 2002 und im Rahmen der bauvorbereitenden Abbrucharbeiten auf dem Gelände von WOHNORAMA saniert wurden.

Eine detaillierte Aufstellung der durch den Grünordnungsplan entstehenden Kosten erfolgte in der Anlage Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Dort sind auch die für alle anderen Flurstücke relevanten Kosten bezogen auf die grünordnerischen Maßnahmen nachvollziehbar. Die Änderung des Bebauungsplanes hat insoweit nur Auswirkungen auf die Grünordnungsplanung und somit auf die Kosten, dass eine Reihe von Maßnahmen bereits im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Landesgartenschau 2002 zum Tragen kam, und somit aus der Kostenschätzung entfallen.

Die Erschließungsstraße „Am alten Walzwerk“ wurde im Rahmen der Vorbereitung der Landesgartenschau 2002 gebaut. Die Maßnahme ist abgeschlossen.

Der Kreuzungsbereiches Eberswalder Straße/ Spechthausener Straße wurde in Verantwortung des Straßenbauamtes ausgebaut. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Folgekosten aus dieser Maßnahme.

Die Erschließungsstraße „Am Bahnhof Eisenspalterei“ ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes noch auszubauen.

Verkehrsberuhigter Bereich/ Mischverkehrsfläche „Am Bahnhof Eisenspalterei“				
Teilvorhaben	Menge	Einheit	Einheitspreis (€)	Gesamtpreis(€)
Verkehrsfläche/ neu	2.500	m ²	92,00	230.000,00
/ Abbruch	1.500	m ²	16,00	24.000,00
Beleuchtung	3	Stck.	2.100,00	16.800,00
Entwässerung	250	m	140,00	35.000,00
Grünflächen	1.000	m ²	11,00	11.000,00
Summe Netto				316.800,00
Zuschlag Mehrwertsteuer				50.688,00
Summe Brutto				367.488,00

