

# Stadt Eberswalde

## Amt für Stadtentwicklung



Stadt  
Eberswalde

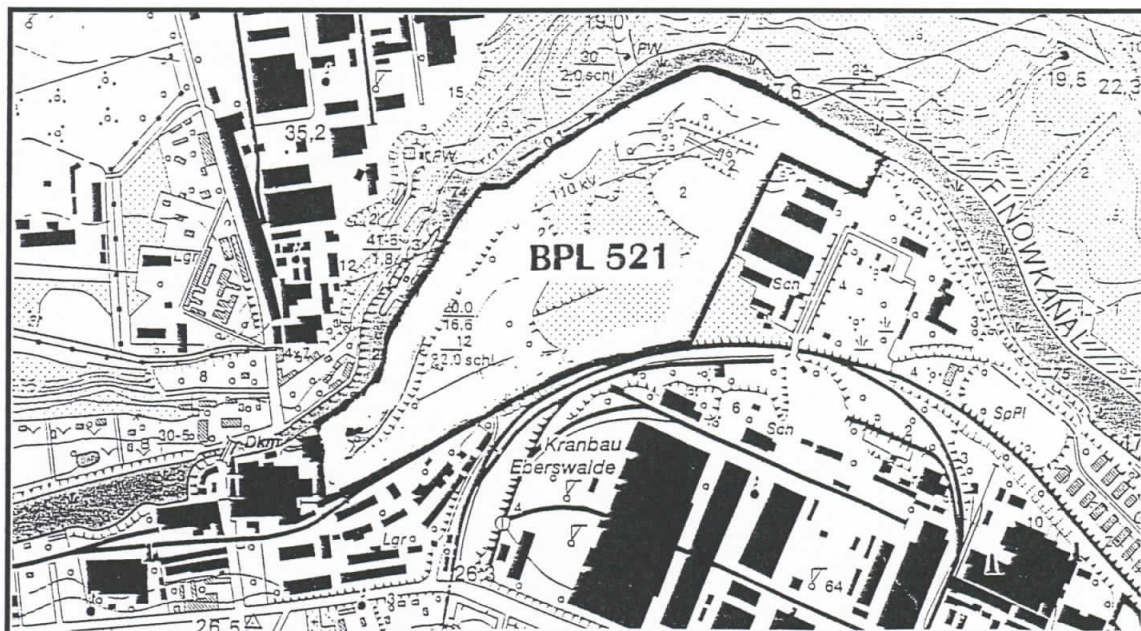


Nähe zu den  
**ARGE REZ**  
Mittelgebirgsregion  
Regio Brandenburg

### Bebauungsplan Nr. 521

**"Landschafts- und Freizeitpark  
Eisenspalterei"**

**Stadtteil: Finowtal / Westend**



**Weitere Auskünfte erteilt:**

**Stadt Eberswalde**

**Amt für Stadtentwicklung**

**Frau Fritze, Tel. 03334/64619**

## **Bebauungsplan Nr. 521**

### **„Landschafts- und Freizeitpark Eisenspalterei“**

#### **- BEGRÜNDUNG -**

Stadt Eberswalde  
Amt für Stadtentwicklung  
Dr. Zinn-Weg 18  
16225 Eberswalde

8. August 2000

## INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. VERFAHRENSSTAND, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b>               | <b>3</b>  |
| <b>2. ANGABEN ZUM PLANGEBIET</b>                                    | <b>3</b>  |
| <b>3. PLANUNGSVORGABEN</b>                                          | <b>4</b>  |
| 3.1. Flächennutzungsplan                                            | 4         |
| 3.2. Landschaftsplan                                                | 4         |
| 3.3. Bebauungsplan - Vorentwurf Nr. 520 „Eisenspalterei“            | 4         |
| <b>4. BESTAND / STÄDTEBAULICHE SITUATION.</b>                       | <b>5</b>  |
| 4.1. Erschließung des Plangebietes                                  | 5         |
| 4.2. Vorhandene Bebauung                                            | 5         |
| 4.3. Anlagen und Leitungen zur Ver- und Entsorgung                  | 6         |
| 4.4. Baubeschränkungsbereich Flugplatz Finow                        | 6         |
| 4.5. Betriebsdeponie Kranbau                                        | 7         |
| 4.6. Altlasten                                                      | 7         |
| <b>5. PLANUNGSKONZEPT</b>                                           | <b>7</b>  |
| <b>5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>                        | <b>7</b>  |
| 5.1.1. Art der baulichen Nutzung                                    | 7         |
| 5.1.2. Maß der baulichen Nutzung                                    | 8         |
| 5.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen                  | 9         |
| 5.1.4. Grünflächen                                                  | 9         |
| 5.1.5. Waldflächen                                                  | 11        |
| 5.1.6. Wasserflächen                                                | 11        |
| 5.1.7. Verkehrsflächen                                              | 12        |
| <b>5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>                     | <b>13</b> |
| 5.2.1. Stellplätze                                                  | 13        |
| 5.2.2. Immissionsschutz                                             | 13        |
| <b>5.3. Nachrichtliche Übernahmen</b>                               | <b>14</b> |
| 5.3.1. Bundeswasserstraße Finowkanal                                | 14        |
| 5.3.2. Denkmalschutz                                                | 15        |
| 5.3.3. Fläche der ehemaligen Betriebsdeponie des Kranbau Eberswalde | 15        |
| 5.3.4. Hauptversorgungsleitungen                                    | 16        |
| <b>5.4. Kennzeichnung von Flächen</b>                               | <b>17</b> |
| <b>6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>                                  | <b>18</b> |
| 6.1. Ausgleichsmaßnahmen                                            | 18        |
| 6.2. Bodenordnerische Maßnahmen                                     | 18        |
| <b>7. FLÄCHENBERECHNUNGEN</b>                                       | <b>19</b> |
| <b>8. KOSTENSCHÄTZUNG</b>                                           | <b>19</b> |
| RECHTSGRUNDLAGEN                                                    | 20        |
| ANLAGEN                                                             | 20        |



ka2

## 1. Verfahrensstand, Ziel und Zweck der Planung

Landschafts- und Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde sehen entlang des Finowkanals die Entwicklung einer zentralen Grünachse, die von West nach Ost durch das Siedlungsgebiet der Stadt führt, vor. Zentrales Element dieser Grünachse ist der neu zu entwickelnde „Landschafts- und Freizeitpark Eisenspalterei“ im historischen Ortsteil Eisenspalterei. Eine bisher brachliegende Industriefläche soll für die freiraumbezogene Erholung umgenutzt werden. Diverse Spiel- und Freizeitnutzungen, kulturelle Einrichtungen sowie gastronomische Angebote werden in den Park integriert.

Die Stadt Eberswalde wird auf dem Gelände des „Landschafts- und Freizeitparkes Eisenspalterei“ die 2. Brandenburgische Landesgartenschau ausrichten. Um ein sowohl inhaltlich als auch baulich schlüssiges Konzept für die Ausrichtung der Landesgartenschau im Jahr 2002 und für die Errichtung des „Landschafts- und Freizeitparkes Eisenspalterei“ nach der Landesgartenschau zu erarbeiten und planerisch umzusetzen, wurde 1998 von der Stadt Eberswalde ein landschaftsplanerischer Ideen- und Realisierungswettbewerb ausgelobt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes (BPL) Nr. 521 „Landschafts- und Freizeitpark Eisenspalterei“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des o. g. Parkes, basierend auf dem Wettbewerbsergebnis, geschaffen werden.

## 2. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

Das Plangebiet des BPL Nr. 521 „Landschafts- und Freizeitpark Eisenspalterei“ liegt innerhalb des Stadtgebietes von Eberswalde, der Kreisstadt des Landkreises Barnim. Es befindet sich unmittelbar am Südufer des Finowkanals und umfaßt Teilflächen der Gemarkung Finow und Eberswalde. Es wird begrenzt:

|           |                                                                                                                                                         |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| im Norden | durch den Finowkanal                                                                                                                                    |
| im Osten  | durch das Gewerbegebiet „Kranbau“                                                                                                                       |
| im Süden  | durch die vorhandenen Gleisanlagen der zur Zeit nicht genutzten Bahntrasse Eberswalde-Finowfurt sowie die Grenze des BPL Nr. 520/3 „Eisenspalterei Ost“ |
| im Westen | durch die Grenze des BPL Nr. 520/3.                                                                                                                     |

Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Plangebietes:

|                       |                                                                   |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Gemarkung Eberswalde: | Flur 2:<br>Flurstücke: 2; 3/1; 3/4 tlw.; 628; 629; 660 tlw.;      |
|                       | Flur 4:<br>Flurstücke: 127 tlw.; 128 tlw.; 129 tlw.;              |
| Gemarkung Finow:      | Flur 14:<br>Flurstücke: 31; 69 tlw.; 71; 83 tlw.; 84; 85; 86; 87; |

Das Plangebiet umfaßt rund 16 ha.



### **3. PLANUNGSVORGABEN**

#### **3.1. Flächennutzungsplan**

Seit November 1998 verfügt die Stadt Eberswalde über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP). Im FNP ist das Plangebiet überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ dargestellt. Im Bereich der Hufeisenfabrik ragt das zu entwickelnde Mischgebiet der „Eisenspalterei“, zwischen Finowkanal und B 167 gelegen, bis in das Plangebiet. Des weiteren durchzieht entlang der Hochspannungstrasse eine ca. 50 m breite Waldfläche als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung „Wildkraut- und Hochstaudenflur“ das Plangebiet.

Die Darstellungen im FNP bilden die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 521 „Landschafts- und Freizeitpark Eisenspalterei“. Vorgenommene Abweichungen resultieren aus der Konkretisierung der Planungsabsichten auf der Bebauungsplanebene, die mit den im FNP dargestellten Grundzügen der Planung vereinbar sind. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB wird entsprochen.

#### **3.2. Landschaftsplan**

Parallel zum FNP hat die Stadt Eberswalde die Erarbeitung eines Landschaftsplanes (LP) für das gesamte Stadtgebiet beauftragt. Am 12.02.1998 wurde dieser Landschaftsplan von der Stadtverordnetenversammlung (Stvv) zustimmend zur Kenntnis genommen. Es wurde beschlossen, dass die zeichnerischen und textlichen Inhalte des Landschaftsplanes bei der zukünftigen Stadtentwicklung zu berücksichtigen sind. Für das Plangebiet stellt der Landschaftsplan der Stadt Eberswalde für die derzeit unbewaldeten Flächen „Naturnahe Parkanlage“ dar. Des weiteren sollen die vorhandenen Gehölzbestände (Wald) im östlichen Teil des Plangebietes erhalten bleiben. Der Bereich der Hufeisenfabrik ist als vorhandenes Siedlungsgebiet gekennzeichnet. Somit entsprechen die geplanten Flächenausweisungen des BPL Nr. 521 „Landschafts- und Freizeitpark Eisenspalterei“ den Darstellungen des Landschaftsplanes.

#### **3.3. Bebauungsplan - Vorentwurf Nr. 520 „Eisenspalterei“**

Teilflächen des BPL Nr. 521 liegen im Geltungsbereich des BPL Nr. 520, der als BPL-Vorentwurf vorliegt. Es handelt sich um folgende Teilflächen:

Gemarkung Finow, Flur 14, Flurstücke 31 tlw., 69 tlw., 71, 83 tlw., 85 tlw., 87 tlw.,  
Gemarkung Eberswalde, Flur 2, Flurstücke 2 tlw., 3/1 tlw..

Für das ca. 22 ha große Plangebiet des BPL-Vorentwurfes Nr. 520 wurde von Juli bis September 1997 das Verfahren der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Für das Plangebiet des BPL Nr. 521 „Landschafts- und Freizeitpark Eisenspalterei“ weist der BPL-Vorentwurf Nr. 520 im Handlungskonzept für den Bereich Hufeisenfabrik den Erhalt des Gebäudes in der Priorität 1 aus. Als geplante Nutzungen sind Sondergebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet geplant. Für die anderen Flächen ist die Entwicklung zur öffentlichen Grünanlage/ Park vorgesehen. Mit der Aufstellung des BPL Nr. 521 werden für die betroffenen Teilflächen die Planungsziele des BPL - Vorentwurfes Nr. 520 beibehalten und konkretisiert sowie rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung getroffen.

#### 4. BESTAND / STÄDTEBAULICHE SITUATION.

##### 4.1. Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet ist an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz wie folgt angeschlossen (s. Anlage 1):

im Westen:

Durch den zur Zeit in Aufstellung befindlichen BPL Nr. 520/3 „Eisenspalterei Ost“ wird von der Lichterfelder Straße eine öffentliche Zufahrtsstraße zum Plangebiet planungsrechtlich gesichert.

im Norden:

Eine Zugänglichkeit zum Plangebiet ist über den Treidelweg für Fußgänger und Radfahrer möglich. Eine Erschließung von Norden für PKW ist nicht vorgesehen und mit den Planungszielen nicht vereinbar. Des weiteren ist im Norden das Plangebiet über die Bundeswasserstraße Finowkanal erschlossen (für Boote).

im Osten :

Eine Anbindung des Plangebietes von Osten besteht derzeit nur für Fußgänger und Radfahrer über den Treidelweg. Eine Erschließung des Plangebietes für PKW über das Gewerbegebiet „Kranbau Eberswalde“ ist nicht vorhanden und mit den Planungszielen nicht vereinbar.

im Süden:

Im Süden grenzt das Plangebiet an die öffentlich gewidmete Straße „Am Bahnhof Eisenspalterei“. Diese Straße zweigt von der B 167 in Richtung Nordnordost ab und liegt innerhalb des Plangebietes des BPL 520/3.

Des weiteren befindet sich südlich des Plangebietes eine Bahnanlage der Deutsche Bahn AG. Eine Nutzung des Schienenstranges (Verbindung Eberswalde - Finowfurt) erfolgt derzeit jedoch nicht.

##### 4.2. Vorhandene Bebauung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich verschiedene Gebäude und bauliche Anlagen, die ehemals gewerblich bzw. zum Wohnen genutzt wurden. Sämtliche Gebäude/ bauliche Anlagen sind derzeit leerstehend. Es handelt sich im Einzelnen um:

Gebäude der Hufeisenfabrik  
Kranbahn

Schleusenhaus und Stallgebäude

bis 1992 gewerbliche Nutzung,  
Teil der Gewerbefläche des ehemaligen Kohlehandels, gewerbliche Nutzung eingestellt, ehemals als Betriebswohnung genutztes Gebäude, leerstehend,



Zwei kleinere Nebengebäude aus der Zeit der industriellen Nutzung des Geländes sind noch vorhanden und werden in die Parkgestaltung integriert. Darüber hinaus sind rund 1 ha der ehemaligen Lagerflächen des Kohlehandels mit Betonplatten versiegelt.

Andere, ehemals vorhandene Gebäude innerhalb des Plangebietes wurden im Zuge der Beräumung des Geländes bereits abgerissen.

### **4.3. Anlagen und Leitungen zur Ver- und Entsorgung**

Im Bereich des Plangebietes befindet sich eine Schmutzwasser-Druckleitung, die zu sichern ist.

Des weiteren durchquert die 110 kV-Hochspannungsfreileitung Finow - Angermünde das Plangebiet. Für diesen Bereich sind Vorgaben des Leitungsträgers (e.dis Aktiengesellschaft) zu beachten.

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Trafostation einschließlich Zu- und Ableitungskabel (10 kV und 1 kV), die vom zuständigen Leitungsträger (Stadtwerke Eberswalde) noch betrieben wird. Eine Verlegung des Standortes innerhalb des Plangebietes (integriert in öffentliche Flächen) ist jedoch möglich und wird in Abhängigkeit von der Parkgestaltung (in Abstimmung mit dem Leitungsträger) beabsichtigt.

Die direkte Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektroenergie, Telefon/Telekommunikation und Gas ist derzeit nicht vorhanden, ein Anschluss an das regionale Netz jedoch gegeben. Entsprechende Anlagen und Leitungen sind in Ansprache mit den zuständigen Versorgungsunternehmen herzustellen.

### **4.4. Baubeschränkungsbereich Flugplatz Finow**

Im Südwesten des Stadtgebietes von Eberswalde (sowie im Südosten der Gemeinde Finowfurt) befindet sich der Flugplatz Finow, welcher mit Genehmigung vom 30.3.1995 als Verkehrslandeplatz vom Brandenburgischen Landesamt für Verkehr und Straßenbau (jetzt Landesamt für Bauen, Verkehr und Straßenwesen) gewidmet wurde. Für diesen Verkehrslandeplatz gibt es einen Baubeschränkungsbereich der Klasse A (Rechtsgrundlage: Anordnung über Baubeschränkungsbereiche in der Umgebung von Flugplätzen vom 30.4.1971, Gbl. der DDR, Sonderdruck Nr. 699). Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Fläche B dieses Baubeschränkungsbereiches und liegt ca. 5000 m vom Flugplatzbezugspunkt (37 m üNN) entfernt. Der Abstand zur Anfluggrundlinie beträgt etwa 2000 m in nördlicher Richtung. Für diesen Standort ist eine Hindernishöhe von 60 m über den Höhenbezugspunkt des Plangebietes (23 m üHN) zulässig (gemäß Anlage 4). Erst oberhalb dieser Hindernishöhe ist eine Zustimmung des Brandenburgischen Landesamtes für Bauen, Verkehr und Straßenwesen erforderlich. Da die vorgesehenen Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes gemäß den Festsetzungen eine Höhe von 58 m (bezogen auf den Höhenbezugspunkt des Plangebietes von 23 m üHN) nicht übersteigen werden, ist eine Beachtung des Baubeschränkungsbereiches somit nicht erforderlich (siehe Anlage 4). Es ist davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung des Flugbetriebes nicht vorliegt.



#### **4.5. Betriebsdeponie Kranbau**

Für die im Plangebiet liegende ehemalige Betriebsdeponie des Kranbau Eberswalde wurde gegen die Stadt Eberswalde (als Grundstückseigentümer) im Oktober 1998 eine „Abfallrechtliche Sicherungs- und Rekultivierungsanordnung“ vom Landkreis Barnim erlassen. Mit der Umsetzung o.g. Sicherungs- und Rekultivierungsanordnung wurde bereits begonnen. Der Abschluss der Sicherungsarbeiten ist im Jahr 2000 vorgesehen (s. auch Pkt. 5.3.3.).

#### **4.6. Altlasten**

Aufgrund der ehemals industriell-gewerblichen Nutzung des Wettbewerbsgebietes ist insgesamt von einer starken anthropogenen Überformung und Belastung auszugehen. So sind entsprechend der historischen Nutzung neben großflächig versiegelten und verdichteten Bereichen zahlreiche Aufschüttungen und Abgrabungen vorzufinden.

Innerhalb des Plangebietes sind verschiedene Bereiche mit Altlasten kontaminiert. Es erfolgten mehrere Untersuchungen zur Bestimmung des Grades der Altlastenkontamination. So wurde eine multitemporale Karten- und Luftbildauswertung für die Zeitabschnitte 1945, 1978/82 sowie 1992 erstellt. Darüber hinaus gibt es diverse Gefährdungsabschätzungen für einzelne Teilflächen. Seit August 1998 liegt eine „Sanierungsuntersuchung für die Industriebrache auf dem Gelände der Landesgartenschau 2002 in Eberswalde“ vor, welche Grundlage für die zukünftige Altlastensanierung im Plangebiet sein wird (s. auch Pkt. 5.4.).

Innerhalb des Plangebietes ist von einer Munitionsbelastung von Teilflächen (vor allem Kranbauwald) auszugehen. Die Einbeziehung des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes bei Erdarbeiten ist notwendig (Baubegleitung).

### **5. PLANUNGSKONZEPT**

#### **5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **5.1.1. Art der baulichen Nutzung**

##### **Sondergebiet „Kultur- und Freizeitanlagen“**

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung der vorhandenen Brachflächen, die ehemals militärisch und industriell genutzt wurden, zu einem Landschafts- und Freizeitpark. Kernstück dieses Parkes ist einerseits die Erholungsnutzung am Ufer des Finowkanals, andererseits die Revitalisierung der vorhandenen, denkmalgeschützten Gebäude innerhalb des Plangebietes. Die vorhandene Gebäudesubstanz der ehemaligen Hufeisenfabrik eignet sich ausgehend von der Gebäudekubatur nicht zum Wohnen. Eine gewerbliche Nutzung in unmittelbarer Nähe zum Finowkanal und zum geplanten „Landschafts- und Freizeitpark Eisenspalterei“ ist aus städtebaulichen Gründen ebenfalls abzulehnen. Die Nutzungspaletten der Baugebiete entsprechend der §§ 2-10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) decken, auch bei Anwendung des § 1 (4)-(9) BauNVO, nicht den planerischen Willen der Kommune vollständig ab, so dass auf Grundlage des § 11 BauNVO eine Festsetzung als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Kultur- und Freizeitanlagen“ vorgenommen wurde.

407

Allgemein zulässig sind Anlagen für kulturelle, soziale und kirchliche Zwecke (z.B. Kinoveranstaltungen, Vorträge, Gesangs- und sonstige Wettbewerbe, Jugendfeiern u.ä.) sowie Schank- und Speisewirtschaften. Ausnahmsweise können auch Anlagen für sportliche Zwecke (Sportmeetings, Sportshows u.ä.), Diskotheken (Tanz- und Faschingsveranstaltungen u.ä.) sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die einem Gewerbebetrieb innerhalb der ausgewiesenen SO-Flächen zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind, zugelassen werden. Vergnügungsstätten, außer Diskotheken, sind jedoch unzulässig, da sie dem geplanten öffentlichen Charakter des Plangebietes gravierend widersprechen. Da Diskotheken (Tanzveranstaltungen u.ä.) zur Kommunikation ihrer Besucher beitragen und geselligen Charakter haben, werden diese als Ausnahme zugelassen.

Neben der Fläche um die ehemalige Hufeisenfabrik (SO 1) wurden auch die Flurstücke 84 und 86 der Flur 14 der Gemarkung Finow als Sondergebiet (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Kultur- und Freizeitanlagen“ festgesetzt. Hier sind die gleichen Nutzungen wie vorab beschrieben zulässig.

Die sonstigen baulichen Anlagen, die für die Errichtung des Landschafts- und Freizeitparks erforderlich und geplant sind, sind in die öffentliche Grünfläche integriert. Es handelt sich um die Errichtung einer Freilichtbühne, eines Aussichtsturmes, die Anlage eines Ausstellungs- und Informationspunktes sowie die Errichtung von Spielflächen für Kinder und Jugendliche.

#### **5.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Einschriebe in der Planzeichnung definiert. Innerhalb der Sondergebiete werden entsprechende Baufenster durch Baugrenzen definiert, in denen Erweiterungen des Gebäudebestandes (unter Beachtung der Denkmalschutzauflagen, s. Pkt. 5.3.2.) zulässig sind. Über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse wird das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung innerhalb der Sondergebiete festgesetzt.

Im Sondergebiet SO 1 wird gemäß § 17 (2) BauNVO die maximal zulässige GRZ mit 1,0 bestimmt. Durch die schwierigen Rahmenbedingungen des Grundstücks (Lage zwischen Bundeswasserstraße und Freigraben, Topografie des Grundstücks, Baugrundverhältnisse, die beabsichtigten Nutzungen (s.Pkt. 5.1.1) sowie der geplanten inneren Erschließung) ist die Erhöhung der Grundflächenzahl auf 1,0 unumgänglich, um die Planungsziele zu realisieren. Eine Erweiterung der Sondergebietsfläche östlich des vorhandenen Gebäudebestandes wurde aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes (Erhalt wertvollen Gehölzbestandes) im Rahmen der Abwägung verworfen, der geplante Eingriff wird durch die Begrenzung des Baugebietes und der Ausweisung benachbarter Flächen als öffentliche Grünfläche am besten minimiert.

Der Gebäudebestand innerhalb des Sondergebietes SO 2 (bezogen auf die Gesamtfläche) ist nicht so hoch, die geplante bauliche Erweiterung des Bestandes ist innerhalb der zulässigen Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO möglich. Es wird deshalb für das SO 2 eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Die vorhandenen, denkmalgeschützten Gebäude heben sich weder von der Eberswalder-/ Heegermühler Straße (B 167) noch von der Lichterfelder/ Coppi-Straße bezüglich ihrer Höhe wesentlich ab und fügen sich in die Umgebung ein. Aus diesem Grunde wird entsprechend des Bestandes und aus Gründen des Denkmalschutzes eine Zweigeschossigkeit (als Höchstmaß)



für beide SO festgesetzt. Damit wird der Nähe der Sondergebiete zum Finowkanal und der angrenzenden öffentlichen Grünfläche Rechnung getragen.

Da die geplanten baulichen Erweiterungen innerhalb der SO im wesentlichen eingeschossig sein werden, wird die maximal zulässige Geschossflächenzahl etwas reduziert (gegenüber dem Produkt  $GRZ \times \text{Geschossigkeit}$ ) und für das SO 1 mit 1,6 und für das SO 2 mit 1,4 festgesetzt.

Für die sonstigen baulichen Anlagen, die innerhalb der öffentlichen Grünfläche errichtet werden sollen, wird durch Baugrenzen ein Baufenster ausgewiesen, um Flexibilität für die Umsetzung der Planung (vor allem unter gärtnerischen und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten) zu haben. Durch die Angabe einer maximal zulässigen bebaubaren Grundfläche und einer maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (inklusive sämtlicher Aufbauten) wird die bauliche Ausnutzung der ausgewiesenen Baufenster begrenzt. So soll erreicht werden, dass sich die baulichen Anlagen in die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche integrieren lassen.

Innerhalb des Plangebietes liegt die maximal zulässige Höhe sämtlicher Gebäude und baulicher Anlagen unterhalb der angegebenen Höhe, die sich aus dem Baubeschränkungsbereich des Flugplatzes Finow ergibt. Restriktionen für das Plangebiet ergeben sich hinsichtlich des Baubeschränkungsbereiches damit nicht (siehe Anlage 4).

#### **5.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt. Auf die Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet, da die Sondergebiete, die entsprechend des vorhandenen, erhaltenswerten Gebäudebestandes ausgewiesen wurden, isoliert innerhalb des Plangebietes liegen und die Einhaltung einer Bauflucht nicht erforderlich ist.

Die Bauweise für die Sondergebiete wird entsprechend des Gebäudebestandes festgesetzt. Da das Gebäude der ehemaligen Hufeisenfabrik über 50 m lang ist, wird für das SO 1 eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dagegen wird für das SO 2 eine offene Bauweise festgesetzt, um der vorhandenen lockeren Bebauung Rechnung zu tragen.

#### **5.1.4. Grünflächen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan soll die Errichtung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Landschafts- und Freizeitpark planungsrechtlich gesichert werden. Zur Gliederung der Grünfläche und Festsetzung der Zweckbestimmung wird das Gesamtareal der öffentlichen Grünfläche in 4 Teilbereiche eingeteilt.

In der Teilfläche A wird mit der ausschließlich festgesetzten Zweckbestimmung „Landschafts- und Freizeitpark“ geregelt, dass in diesem Teilbereich die gärtnerische Gestaltung und landschaftsbezogene Erholungsnutzung im Vordergrund steht. Zur inneren fußläufigen Erschließung des Sondergebietes 1 wird darüber hinaus textlich festgesetzt, dass hier die Errichtung einer Fußgängerbrücke über den Freigraben zulässig ist. In der Teilfläche A und im Süden der Teilfläche B ist geplant, ein Ausstellungsband mit verschiedenen gärtnerischen Themengärten zu errichten. Dazu werden diverse Beete angelegt, die aus gestalterischen Gründen mitunter über oder unterhalb der angrenzenden Wegeflächen liegen und mit Pergolen, Rankgerüsten u.a. Landschaftsbaumaßnahmen versehen werden.



Für die Teilfläche B wird neben der Zweckbestimmung „Landschafts- und Freizeitpark“ auch die Zweckbestimmung „Freizeitanlagen / Spielflächen“ festgesetzt. In diese Teilfläche sollen Spiel- und Sportflächen (kein Sportplatz) in die Parkanlage integriert werden, um Angebote für die aktive Erholung im Freien zu schaffen. Ziel ist es, einen touristisch interessanten Freiraum in der Finowkanalzone zu entwickeln. Für eine attraktive Ausstattung der öffentlichen Grünfläche und zur Schaffung eines überregionalen touristischen Angebotes in der Finowkanalzone werden innerhalb dieser Teilfläche Baufenster für eine Freilichtbühne, für einen Aussichtsturm und für einen Ausstellungsbereich (Nutzung eines vorhandenen leerstehenden Gebäudes) festgesetzt. Notwendige Nebenanlagen für die Nutzung als Parkanlage (Toilettengebäude, Funktionsgebäude für die Freilichtbühne u.ä.) sind unter Einhaltung des angegebenen Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der ausgewiesenen Baufelder zu errichten.

Für die Schaffung eines überregionalen Angebotes ist es vorgesehen, dass in den Landschafts- und Freizeitpark eine Freilichtbühne integriert werden soll. Diese soll bereits bis zum Jahr 2002 für die Austragung der 2. Brandenburgischen Landesgartenschau innerhalb des Plangebietes realisiert werden. Die Freilichtbühne wird mit einer Platzkapazität von bis zu 1000 Sitzplätzen ausgestattet. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für die Freilichtbühne nachzuweisen, dass mit geeigneten Schallschutzmaßnahmen die Vorschriften der TA Lärm bzw. der brandenburgischen Freizeitlärmrichtlinie für die benachbarte schutzwürdige Bebauung (Wohnhäuser) berücksichtigt werden (siehe Pkt. 5.2.2.). Zur Abschätzung von Immissionen, die von der Freilichtbühne ausgehen können, wurde ein Prognosegutachten von der Stadt Eberswalde beauftragt (Dezember 1998 und März 2000), welches Grundlage für die Standortbestimmung innerhalb der öffentlichen Grünfläche war. Nähere Ausführungen zum Immissionsschutz sind unter Punkt 5.2.2. nachzulesen. Als zulässige Bebauung wird im BPL eine maximal bebaubare Grundfläche von 3.500 m<sup>2</sup> und eine zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 15 m festgesetzt.

Darüber hinaus ist geplant, dass ein Aussichtsturm in den Landschaftspark integriert werden soll, für den in der öffentlichen Grünfläche (Teilfläche B) ein Baufeld ausgewiesen wird. Es ist vorgesehen, dass diesbezüglich der Montagekran des Kranbaus Eberswalde, als Symbol der industriellen Vergangenheit in der Finowkanalzone, genutzt wird. Besucher sollen die Möglichkeit erhalten, das Gelände von oben zu betrachten und gleichzeitig die Stahlkonstruktion des Kranes aus einer erhöhten Position anzuschauen. Um die Aufstellung des Montagekrans zu ermöglichen, wird als maximal zulässige Höhe 58 m (Höhe des Montagekrans inklusive Kran- ausleger) über den Bezugspunkt von 23 m üHN festgesetzt. Bezogen auf den Baubeschränkungsbereich des Flugplatzes Finow liegt diese Höhe unterhalb der angegebenen Höhe des Baubeschränkungsbereiches. Beeinträchtigungen für den Flugbetrieb können somit ausgeschlossen werden (siehe Pkt. 4.4.). Als bebaubare Grundfläche wird 500 m<sup>2</sup> als Höchstmaß festgesetzt. Sollte die Umsetzung des Montagekrans nicht möglich sein, kann ein anderer Aussichtsturm entsprechend des angegebenen Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des ausgewiesenen Baufeldes errichtet werden, wobei zu beachten ist, dass sich die Aussichtsplattform des Montagekrans bzw. des sonstigen Aussichtsturms höchstens 25 m über den angegebenen Höhenbezugspunkt befindet.

Weiterhin werden textlich 3 Spielbereiche festgesetzt (maximal 1000 m<sup>2</sup> pro Einzelfläche). Konflikte mit unmittelbar angrenzenden Wohngebieten sind auf Grund der Lage des Plangebietes nicht vorhanden, deshalb wurde auf die Ausweisung konkreter Flächen zugunsten eines Gestaltungsspielraum für die Freiraumplanung verzichtet.



In der Teilfläche C wird neben der Zweckbestimmung „Landschafts- und Freizeitpark“ auch die Zweckbestimmung „Wasserwanderrastplatz“ festgesetzt. Hier ist neben der Freiraumgestaltung auch die Errichtung einer Steganlage im nordöstlichen Abschnitt des Freigrabens sowie eines Rastplatzes für Wanderer (insbesondere Wasserwanderer) auf der Halbinsel zwischen Finowkanal und Freigraben vorgesehen. Aufgrund der geringen Wassertiefe im Freigraben ist nur das Anlegen von Padelbooten und kleineren Motorbooten möglich. Dies entspricht auch dem Planungskonzept, welches die Errichtung einer Marina im Planungsgebiet nicht vorsieht. Von einer nachhaltigen Beeinträchtigung der betroffenen Uferzone ist deshalb nicht auszugehen.

Für die Teilfläche D soll nur die gärtnerische Gestaltung dieser Teilfläche planungsrechtlich gesichert werden. Eine Integration von Spiel- und Freizeitangeboten in diesem Bereich ist mit dem angrenzenden Deponiestandort nicht vereinbar (s. Pkt. 5.3.3.).

#### **5.1.5. Waldflächen**

Innerhalb des Plangebietes werden rund 5,4 ha Wald entsprechend des Bestandes ausgewiesen und im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Um den vorhandenen Waldbestand in das Gesamtkonzept des Landschafts- und Freizeitparks Eisenspalterei einzubinden, wird für diese städtische Waldfläche die Erholungsnutzung in den Vordergrund gestellt. Aus diesem Grund wird für die Waldfläche die Zweckbestimmung „Erholungswald“ im BPL festgesetzt. Die Integration von Spielbereichen in den Wald, bei weitestgehender Erhaltung des Gehölzbestandes, trägt dem Rechnung. Unter forstlichen Gesichtspunkten ist der schrittweise Waldumbau durch Unterpflanzung von Edellaubhölzern vorzunehmen.

Vorhandene Gehölzbestände im Bereich des Freigrabens werden nicht als Waldfläche festgesetzt, da ein direkter räumlicher Zusammenhang zu den östlichen Waldbeständen nicht gegeben ist. Die Erhaltung des Baumbestandes unterliegt in diesem Bereich den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Eberswalde.

#### **5.1.6. Wasserflächen**

Innerhalb des Plangebietes sind Wasserflächen vorhanden, die im BPL gemäß des Bestandes berücksichtigt werden. Es handelt sich im einzelnen um:

- den verrohrten Drehnitzgraben
- den Freigraben.

Der Drehnitzgraben ist innerhalb des Plangebietes verrohrt. Eine Offenlegung dieses Teilabschnittes ist mit der Gestaltung der öffentlichen Grünfläche nicht vereinbar, da der Graben sehr tief liegt (bis 4 m unter dem derzeitigen Gelände) und deshalb keine vertretbare Böschungsgestaltung (Flächenverbrauch) möglich wäre. Der Abschnitt des Drehnitzgrabens innerhalb des Plangebietes des BPL Nr. 521 liegt in der öffentlichen Grünfläche A. Die Durchführung von Unterhaltungsmaßnahmen durch den zuständigen Wasser- und Bodenverband Finowfließ ist damit gewährleistet, die Festsetzung einer Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB) zu belasten ist, ist nicht erforderlich. Für die Gewährleistung notwendiger Unterhaltungsmaßnahmen und zur Vermeidung von Beschädigungen der Rohrleitung wird beidseitig des verrohrten Drehnitzgrabens ein Bereich von 5 m gekennzeichnet, der von Bebauung und tiefwurzelnenden Gehölzen freizuhalten ist.



km

Der Freigraben wird in seinem Verlauf von öffentlichen Grünflächen tangiert. Er gehört teilweise zu den stadteigenen Flächen beziehungsweise zum fiskalischen Eigentum der Bundeswasserstraßenverwaltung, ist jedoch nicht Teil der Bundeswasserstraße Finowkanal. Im Zuge der bereits durchgeführten Altlastensanierung innerhalb des Freigrabens (Entschlammung und Beräumung) ist eine Neugestaltung der Böschungsbereiche erfolgt, die eine zukünftige Unterhaltung durch den zuständigen Wasser- und Bodenverband Finowfließ ermöglicht. Die Zugänglichkeit für notwendige Unterhaltungsmaßnahmen ist über die angrenzende öffentliche Grünfläche gegeben. Die Wasserfläche des Freigrabens wurde entsprechend des aktuellen Bestandes gemäß der vorliegenden Vermessung (Stand 3/2000) in den BPL übernommen. Im Zuge der Freiraumgestaltung sind nach Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Barnim und des Wasser- und Schifffahrtsamtes Eberswalde Veränderungen der Wasserführung zulässig.

Weiterhin ragen in das Plangebiet Flächen, die zur Bundeswasserstraße Finowkanal gehören. Nähere Ausführungen dazu sind im Pkt. 5.3.1. enthalten.

#### **5.1.7. Verkehrsflächen**

Das Plangebiet ist über die im BPL 520/3 „Eisenspalterei Ost“ dargestellten Verkehrsflächen erschlossen (siehe Anlage 1). Es handelt sich um:

- die vorhandene Straße „Am Bahnhof Eisenspalterei“,
- die neu zu errichtende Erschließungsstraße, östlich der Lichterfelder Straße.

Innerhalb des Plangebietes werden 2 Verkehrsflächen ausgewiesen, die an die oben genannten Straßen angebunden sind. Bei beiden Flächen handelt es sich um Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich. Mit dieser Ausweisung soll die notwendige Erschließung des Geländes bei gleichzeitiger Verkehrsberuhigung für die öffentliche Grünfläche gewährleistet werden.

Im Westen des Plangebietes wird der Verlauf einer neuen Straße festgesetzt. Diese zweigt nach Norden von der noch zu errichtenden Zufahrtsstraße (gemäß BPL 520/3, siehe Anlage 1) ab und dient der Erschließung des Baufeldes der ehemaligen Hufeisenfabrik. Die Verkehrsfläche liegt unmittelbar östlich des Flurstücks 70 der Flur 14 der Gemarkung Finow und wird in Abhängigkeit vom Gelände und der vorhandenen Bebauung (ehemalige Hufeisenfabrik) bis zu einer Breite von 15 m ausgewiesen. Innerhalb dieser Fläche sind notwendige Böschungen und Straßennebenflächen (Mulden, Verkehrsgrün u.ä.) zu integrieren.

Angrenzend an die im BPL 520/3 ausgewiesene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich (angrenzend an die vorhandene Straße „Am Bahnhof Eisenspalterei“) wird im Norden dieser Verkehrsfläche ein Bereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, um ausreichend Platz für die Errichtung von Ausweichflächen sowie Wendemöglichkeiten für Busse und mehrachsige Fahrzeuge (Müllzufuhr, Rettungsfahrzeuge u.ä.) zu schaffen.

Für die Erschließung des SO 2 wird keine gesonderte Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes ausgewiesen. Die Erschließung des Baufeldes kann über die öffentliche Grünfläche und die vorhandene Straße „Am Bahnhof Eisenspalterei“ gewährleistet werden. Das gleiche trifft für die Drahthammerschleuse (außerhalb des Plangebietes) zu. Für notwendige Reparatur- und



Instandhaltungsmaßnahmen an der Schleusenanlage und zur Erschließung des SO 2 (für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge) wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein befahrbarer Weg (tragfähiger Schotterrasen) errichtet, der gleichzeitig integraler Bestandteil des Wegesystems in der Parkanlage ist. Darüber hinaus soll kein weiterer Fahrzeugverkehr zugelassen werden.

Für die Ausrichtung der 2. Brandenburgischen Landesgartenschau 2002 innerhalb des Plangebietes wird zur Lenkung und Leitung der erwarteten Verkehrs- und Besucherströme derzeit ein differenziertes Verkehrskonzept erarbeitet. Dieses wird die Kombination von Verkehrsmitteln unter besonderer Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs beinhalten. Da es nur für die Großveranstaltung „Landesgartenschau“ im Jahr 2002 Gültigkeit hat, wird es nicht Bestandteil dieses BPL.

## **5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.2.1. Stellplätze**

Die Errichtung von Stellplätzen innerhalb des Plangebietes, die gemäß Brandenburgischer Bauordnung für die geplanten Nutzungen erforderlich sind, ist nicht mit der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gestaltung des „Landschafts- und Freizeitparks Eisenspalterei“ vereinbar. Die benötigten Flächen für Stellplätze würden die Nutzung der öffentlichen Grünfläche gravierend einschränken.

Aus diesem Grund wird gemäß § 89 (3) Nr. 2 Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bestimmt, dass für das Plangebiet die benötigten Stellplätze nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachzuweisen sind. Zum einen ist das Plangebiet optimal an den städtischen öffentlichen Personennahverkehr (O-Bus) angebunden. Zum anderen sieht die Stadt Eberswalde vor, auf dem Gelände der ehemaligen Chemischen Fabrik (Gemarkung Finow, Flur 17, Flurstück 5/2) einen öffentlichen Parkplatz zu errichten. Auf einer Gesamtfläche von rund 30.000 m<sup>2</sup> müssen zur Verhinderung von Kontaminationen des obersten Grundwasserleiters mindestens 11.000m<sup>2</sup> asphaltiert werden (mit Basisabdichtung). Diese Fläche steht als öffentliche Parkplatzfläche für die Nutzungen innerhalb des BPL Nr. 521 zur Verfügung. Die vorliegenden Planungen zum Parkplatz sehen vor, dass auf dieser Fläche 713 Stellplätze für PKW, 5 Stellplätze für Busse und 15 Stellplätze für Krafträder errichtet werden.

### **5.2.2. Immissionsschutz**

Für die Errichtung einer Freilichtbühne innerhalb des Plangebietes und die Umnutzung des Gebäudes der ehemaligen Hufeisenfabrik für kulturelle Zwecke wurde im 4. Quartal 1998 eine „Prognose der Geräuschimmissionen in der Umgebung eines geplanten Veranstaltungszentrums und einer Freilichtbühne auf dem Gelände der 2. Brandenburgischen Landesgartenschau“ durch das Büro „TÜV Umwelt Berlin - Brandenburg GmbH“ erstellt. Nach Vorlage konkreter Planungen zur Freilichtbühne (Grundriss, Überdachung, Zuschauerzahlen) wurde im März 2000 eine Konkretisierung der o.g. Prognose durch das Büro TÜV Umwelt vorgenommen. In Auswertung des vorliegenden Prognosegutachtens wird der Standort der Freilichtbühne zum Schutz vor Geräuschimmissionen angrenzender schutzwürdiger Bebauung (Wohnhäuser westlich, südlich und nördlich des Plangebietes) im Südosten der öffentlichen Grünfläche mit Abspielrichtung Osten festgesetzt. Darüber hinaus wird im BPL bestimmt, dass immissionswirk-

413

same Schallleistungspegel von 133 dB(A) tags und 118 dB(A) nachts bei seltenen Ereignissen (im Sinne des Immissionsschutzrechtes) auf der Freilichtbühne nicht überschritten werden dürfen. Das o.g. Prognosegutachten kann bei der Stadt Eberswalde im Amt für Stadtentwicklung eingesehen werden.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung wird gemäß der Stellungnahme des Amtes für Immissionsschutz Schwedt/Oder (vom 15.06.2000, im Rahmen der BPL-Beteiligung) darüber hinaus festgesetzt, dass für die Durchführung von Veranstaltungen im Sondergebiet 1 (ehem. Hufeisenfabrik), welche einen mittleren Innenraumpegel von mehr als einem im Baugenehmigungsverfahren festzulegenden maximalen Pegelwert überschreiten, auf Grundlage des § 10 des Landesimmissionsschutzgesetzes (LImSchG) eine Ausnahmezulassung erforderlich ist. Die Durchführung von Veranstaltungen mit immissionsschutzwirksamen Schallleistungspegeln von mehr als 123 dB (A) tags und mehr als 108 dB (A) nachts auf dem Gelände der Freilichtbühne bedürfen ebenfalls einer Ausnahmezulassung gemäß § 10 LImSchG.

Darüber hinaus ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die Richtwerte der TA Lärm für die benachbarte schutzwürdige Bebauung (Wohnhäuser) nicht überschritten werden. Für die Beurteilung sind folgende Normen und Richtlinien in der jeweils neuesten Ausgabe heranzuziehen.

- DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau,
- Leitlinie des Brandenburgischen Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschemissionen (Amtsblatt Brandenburg, Nr. 38 vom 4. September 1996)
- VDI 2714 - Schallausbreitung im Freien
- VDI 2720 - Schallschutz durch Abschirmung
- VDI 3723 - Anwendung statistischer Methoden bei der Kennzeichnung schwankender Geräuschemissionen

### 5.3. Nachrichtliche Übernahmen

#### 5.3.1. Bundeswasserstraße Finowkanal

Der Finowkanal unterliegt den gesetzlichen Bestimmungen des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG). Er befindet sich im Eigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes und steht mit der Bundeswasserstraße Havel-Oder-Wasserstraße, die im „Verzeichnis der dem allgemeinen Verkehr dienenden Binnenwasserstraßen des Bundes“ (Anlage zu § 1 (1) Nr. 1 des WaStrG, ausgegeben am 9.11.1998) unter Nr. 21 aufgeführt ist, durch einen Wasserzu- sowie Wasserabfluss in Verbindung. Ein direkter Schiffsverkehr mit der Havel-Oder-Wasserstraße ist gegeben und zulässig.

Die im BPL gekennzeichneten Flächen, die zur Bundeswasserstraße Finowkanal gehören, werden im Einvernehmen mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt Eberswalde gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den BPL übernommen (s. Anlage 2). Es handelt sich um folgende Flächen:

- Gemarkung Eberswalde, Flur 4, Flurstücke 127 tlw., 128 tlw., 129 tlw. und
- Gemarkung Finow, Flur 14, Flurstücke 71, 83 tlw., 85.



### 5.3.2. Denkmalschutz

Folgende Einzeldenkmale sind gemäß des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) in die Denkmalliste des Landkreises Barnim (Stand August 1999) eingetragen:

1. Altes Walzwerk -Eisenspalterei
2. Drahthammerschleuse 1877

Teile dieser Denkmale liegen innerhalb des Plangebietes und werden gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den BPL übernommen. Die gesetzlichen Vorschriften des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes, unter anderem auch der Umgebungsschutz der Baudenkmale, sind zu beachten. Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim ist bei Veränderungen an den eingetragenen Denkmalen zu beteiligen.

Im betroffenen Bereich sind Bodendenkmale bzw. -funde möglich. Das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz regelt den Umgang bzw. die Verfahrensweise bei geplanten Bodeneingriffen.

Folgendes ist zu beachten:

1. Erdarbeiten sind drei Wochen vorher schriftlich dem Brandenburgischen Landesamt für Ur- und Frühgeschichte, Arbeitsstelle für Bodendenkmalpflege, Karl-Liebknecht-Str. 30, 15230 Frankfurt/Oder oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, Heegermühler Straße 75, 16225 Eberswalde, Tel.: 03334/214387 anzuzeigen.
2. Sollten bei den Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale entdeckt werden (Scherben, Knochen, Metall, Steinsetzungen, Verfärbungen o.ä.), so sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, Arbeitsstelle für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 19 (1) und (2) Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz).
3. Sollten archäologische Ausgrabungen notwendig werden, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des beantragten Vorhabens zu tragen (§ 12 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz).

### 5.3.3. Fläche der ehemaligen Betriebsdeponie des Kranbau Eberswalde

Die Deponie „Kranbau Eberswalde“ ist eine ehemalige Betriebsdeponie der gleichnamigen Firma. Die Deponie wurde vor 1945 (offiziell bewirtschaftet seit 1978) bis zum 21. Januar 1991 genutzt. Es wurden ca. 54.000 m<sup>3</sup> Betriebsabfälle und Bauschutt abgelagert. Die Deponie verfügte über keine Basisabdichtung, so dass Sickerwasser ungehindert aus dem Deponiekörper in den Untergrund eintreten konnte. Es bestand die Gefahr, dass aus den abgelagerten Abfällen Schadstoffe ausgewaschen werden und in das Grundwasser gelangen könnten.

Nach Schließung der Deponie 1995 wurde mit Datum vom 6.3.1996 eine nachträgliche Anordnung und mit Datum vom 20.8.1996 die erste Änderungsanordnung zur Sicherung und Rekultivierung der Deponie „Kranbau Eberswalde“ durch das Landesumweltamt Brandenburg erlassen. Mit Schreiben vom 5.3.1998 wurde ein neues Projekt zur Sicherung und Rekultivierung der Kranbaudeponie beim Landkreis Barnim (zwischenzeitlicher Wechsel der Zuständig-

keit für die Deponie) eingereicht. Da 1998 durch die Stadt Eberswalde diese Fläche erworben wurde, ist am 28.10.1998 vom Landkreis Barnim die neue „Abfallrechtliche Sicherungs- und Rekultivierungsanordnung“ gemäß § 36 (2) des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) gegen die Stadt Eberswalde erlassen worden. Gleichzeitig wurde die Anordnung vom 6.3.1996 sowie die Änderungsanordnung vom 20.8.1996 aufgehoben.

Der „Erläuterungsbericht zur Sicherung und Rekultivierung der Kranbaudeponie Eberswalde“ vom 26.2.1998, erarbeitet von der „Gesellschaft für Umwelttechnik und Unternehmensberatung mbH“ (GUT mbH) ist Bestandteil der o.g. Sicherungs- und Rekultivierungsanordnung. Die Oberflächenwassererfassung und -ableitung der Deponie ist gemäß o.g. Anordnung entsprechend den Festlegungen im Erläuterungsbericht der GUT mbH vom 26.2.1998 vorzunehmen (Anlage eines Versickerungsbeckens). Die flächenmäßige Abgrenzung der Deponie wird entsprechend der o.g. Sanierungsanordnung gemäß KrW-/AbfG gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Ebenso wird mit dem angelegten Versickerungsbecken verfahren.

#### **5.3.4. Hauptversorgungsleitungen**

Die nachfolgenden Versorgungsleitungen werden nachrichtlich entsprechend ihres Bestandes und nach Mitteilung der zuständigen Leitungsträger in den BPL übernommen. Sie befinden sich innerhalb von Flächen, die öffentlich gewidmet werden sollen, die Eintragung eines gesonderten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ist deshalb nicht erforderlich. Über die Eintragung entsprechender Trassenbereiche werden die Gebiete gekennzeichnet, die von den jeweiligen Leitungsträgern für Unterhaltungsmaßnahmen benötigt werden. Die entsprechenden Auflagen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von den Leitungsträgern mitgeteilt wurden, werden in den BPL übernommen.

##### *110 kV- Freileitung*

Im Bereich der 110 kV- Hochspannungsfreileitung (gerechnet jeweils 25,0 m rechts und links der Leitungsachse) ist für bauliche Veränderungen eine Zustimmung des Leitungsträgers einzuholen. Dies schließt auch Veränderungen von derzeitigen Geländehöhen ein. Im Bebauungsplan ist dieser Bereich als Trassenbereich gekennzeichnet. Darüber hinaus ist im Bereich von 5,0 m um den Mastschaft und unter den Querträgern der Hochspannungsmaste jegliche Bebauung unzulässig. Die Maststandorte müssen für Instandhaltungsarbeiten jederzeit zugänglich bleiben.

##### *Schmutzwasser-Druckleitung*

Die Zugänglichkeit der vorhandenen Schmutzwasser-Druckleitung ist für den Leitungsträger zu gewährleisten. Im BPL ist ein Bereich von 5 m beidseitig der Leitungsachse als Trassenbereich gekennzeichnet, der von Bebauung freizuhalten ist, um Beschädigungen an der Rohrleitung zu vermeiden sowie die Zugänglichkeit für den Leitungsträger jederzeit zu gewährleisten. Bebauungen und bauliche Eingriffe in den gekennzeichneten Trassenbereich sind nur nach vorheriger Verlegung des entsprechenden Leitungsabschnittes in Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig. Da der derzeitige Leitungsverlauf nicht vereinbar mit dem Planungskonzept ist (Errichtung einer Freilichtbühne unter Beachtung des Schallschutzes, s. Pkt. 5.2.2.), wurde im Süden des Plangebietes bereits der geplante, veränderte Trassenverlauf (mit Kennzeichnung des entsprechenden Trassenbereiches) im BPL dargestellt.



### *Trinkwasserleitung*

Das Plangebiet wird tangiert von Planungen bezüglich einer Trasse (derzeitiger Stand Vorentwurf) einer Hauptversorgungsleitung für Trinkwasser. Der Planungsstand dieser Trinkwasserleitung ist noch nicht soweit vorangeschritten, dass eine Übernahme der Trasse im BPL erfolgen kann. Da die geplante Trinkwasserleitung innerhalb von öffentlichen Flächen realisiert werden soll, steht dem planungsrechtlich nichts entgegen und kann in Absprache mit den Planungen zur Gestaltung der öffentlichen Grünfläche realisiert werden.

## **5.4. Kennzeichnung von Flächen**

Die zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses zum BPL bekannten Altlastenstandorte (siehe auch Pkt. 4.7.) werden im BPL gekennzeichnet. Vor Umsetzung der Planung sind diese Flächen entsprechend der seit August 1998 vorliegenden „Sanierungsuntersuchung für die Industriebrache auf dem Gelände der Landesgartenschau 2002 in Eberswalde“ UWEG mbH, welche Grundlage für die zukünftige Altlastensanierung im Plangebiet ist, zu sanieren. Mit den notwendigen Arbeiten wurde bereits begonnen.

Es handelt sich im Einzelnen um folgende Flächen:

- ALF 1 ehemalige Betriebsstätte der RAAB KARCHER Kohle GmbH  
(MKW, PAK, Blei)
- ALF 2 Teerablagerungen südlich der Freiarche  
(PAK, MKW, Phenole, Schwermetalle im Boden)
- ALF 3 Teerablagerungen im Bereich des ehemaligen Parkplatzes  
(PAK, MKW, Phenole, Schwermetalle im Boden)
- ALF 4 Ablagerungen westlich der Hufeisenfabrik  
(Schwermetalle im Boden)
- ALF 5 Ablagerungen südlich der Hufeisenfabrik  
(Schwermetalle im Boden)
- ALF 6 Sediment im Freigraben  
(MKW; PAK, Schwermetalle im Sediment)
- ALF 7 Waldfläche  
(PAK, Schwermetalle im Boden)

Es ist davon auszugehen, daß bis zur Austragung der Landesgartenschau im Jahr 2002 die Altlastenflächen ALF 1 - ALF 6 auf Grundlage der o.g. Sanierungsuntersuchung saniert sind. Für die im Rahmen der Altlastensanierung notwendigen Gehölzfällungen (besonders bei der Sanierung der Fläche ALF 6) sind Einzelanträge bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim einzureichen. Über Gehölzneupflanzungen (entsprechend der Genehmigungsbescheide) sind diese Eingriffe zu kompensieren.

In den dicht mit Gehölzen bestandenen Flächen („Kranbauwald“) wird eine Altlastensicherung nur auf Teilflächen erfolgen, um den vorhandenen Wald zu erhalten. Sie wird sich vor allem auf die Flächen beschränken, die zukünftig in der Reichweite von Wegen bzw. der Spielbereiche liegen und somit intensiver genutzt werden. Hier sind mit der zuständigen Forstbehörde entsprechende Vereinbarungen im Rahmen der forstwirtschaftlichen Bewirtschaft zu treffen.

47

Der Kranbauwald ist vom Staatlichen Munitionsbergungsdienst für Baumaßnahmen nicht freigegeben worden. Hier bedarf es bei baulichen Maßnahmen der Begleitung durch den Munitionsbergungsdienst.

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1. Ausgleichsmaßnahmen**

Die Verwirklichung und Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes hat unmittelbare Auswirkungen auf Natur und Landschaft einerseits und die Erholungsnutzung im Bereich der Finowkanalzone andererseits. Die Umstrukturierung des Plangebietes in einen Landschafts- und Freizeitpark bei Nachnutzung denkmalgeschützter Bausubstanz (innerhalb der Sondergebiete Kultur- und Freizeitanlagen) wird das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig verbessern.

Mit der Aufstellung des BPL Nr. 521 wird die Errichtung einer großen öffentlichen Grünfläche in der Finowkanalzone, zentral im Siedlungsband der beiden ehemals selbständigen Städte Eberswalde und Finow planungsrechtlich gesichert. Ein brachliegender, ehemals gewerblich und früher militärisch genutzter Freiraum wird für die Naherholung erschlossen. Dazu wurden bzw. werden noch leerstehende Gebäude (Halle des ehem. Kohlehandels, Sozialgebäude sowie Nebengebäude des ehem. Kohlehandels) abgerissen, vorhandenen Kontaminationen des Bodens saniert, der Freigraben innerhalb des Plangebietes von kontaminiertem Schlamm befreit.

Mit der Umsetzung der Planung sind Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotoppotential, Flora und Fauna sowie Landschaftsbild verbunden, die jedoch durch die Festsetzungen des BPL innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Ein entsprechender Nachweis ist in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz (s. Anlage 3) für das Plangebiet erbracht.

### **6.2. Bodenordnerische Maßnahmen**

Bodenordnerische Maßnahmen sind für die Umsetzung des Planungszieles nicht erforderlich. Die Bereiche, die innerhalb des Plangebietes als öffentliche Grünfläche bzw. als Verkehrsfläche festgesetzt sind, befinden sich im Eigentum der Stadt Eberswalde bzw. wurden langfristig für diesen Zweck gepachtet. Mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt Eberswalde wurde ein entsprechender Pachtvertrag über die Flurstücke 31, 71, 85, 87 der Flur 14 der Gemarkung Finow abgeschlossen, der die Nutzung als öffentliche Grünfläche zulässt.



418

## 7. Flächenberechnungen

| Flächenbezeichnung                              | Gesamtfläche in m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Fläche des Geltungsbereiches</b>             | <b>156.200 m<sup>2</sup></b>   |
| <i>davon:</i>                                   |                                |
| Straßenverkehrsfläche                           | 1.820 m <sup>2</sup>           |
| Bauflächen (Sondergebiet)                       | 4.630 m <sup>2</sup>           |
| öffentliche Grünflächen                         | 64.510 m <sup>2</sup>          |
| Waldflächen (Erholungswald)                     | 53.560 m <sup>2</sup>          |
| Wasserflächen                                   | 4.650 m <sup>2</sup>           |
| Fläche der ehem. Deponie des Kranbau Eberswalde | 17.390 m <sup>2</sup>          |
| Flächen der Bundeswasserstraße                  | 9.640 m <sup>2</sup>           |

## 8. KOSTENSCHÄTZUNG

| Maßnahme                                                                         | Fläche                   | geschätzte Kosten    |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|
| Errichtung einer öffentlichen Grünfläche mit intensiver gärtnerischer Gestaltung | 64.510 m <sup>2</sup>    | 10.200.000 DM *      |
| forstlicher Umbau des vorhandenen Waldbestandes                                  | 53.560 m <sup>2</sup>    | 54.000 DM            |
| Herstellung von Mischverkehrsflächen                                             | 1820 m <sup>2</sup>      | 309.500 DM           |
| Altlastensanierung                                                               | ca. 4.400 m <sup>3</sup> | 1.400.000 DM         |
| Rekultivierung des Deponiestandortes                                             | 17.390 m <sup>2</sup>    | 350.000 DM           |
| Rekonstruktion denkmalgeschützter Bausubstanz<br>Hufeisenfabrik                  | 2.450 m <sup>2</sup>     | 4.007.000 DM *       |
| Schleusenhaus mit Stallgebäude                                                   | 142 m <sup>2</sup>       | 176.500 DM *         |
| Errichtung einer Freilichtbühne                                                  | 3.500 m <sup>2</sup>     | 1.518.000 DM *       |
| Umsetzung des Eberkrans vom Kranbaugelände                                       | 200 m <sup>2</sup>       | 1.653.500 DM *       |
| <b>Gesamtkosten (geschätzt)</b>                                                  |                          | <b>19.668.500 DM</b> |

\* Kostenschätzung der Landesgartenschau Eberswalde 2002 GmbH

## 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
- Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 9. November 1998 (BGBl. I, S. 3295)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz 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)
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz - KrW-/AbfG) vom 27. September 1994, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (BGBl. I S. 2705), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Beschleunigung von Genehmigungsverfahren vom 12. September 1996 (BGBl. I S. 1354)
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 22. Juli 1999, (GVBl. I, S.386)
- 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 BB. S. 302)
- 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 Änderungen vom 22.12.1997
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 17. Juni 1991 (GV. I BB. S. 213)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Denkmalschutzgesetz) vom 22. Juli 1991 (GVBl. BB. I, S. 311)
- Baumschutzsatzung der Stadt Eberswalde vom 29.12.1998 (EMB 2/99)

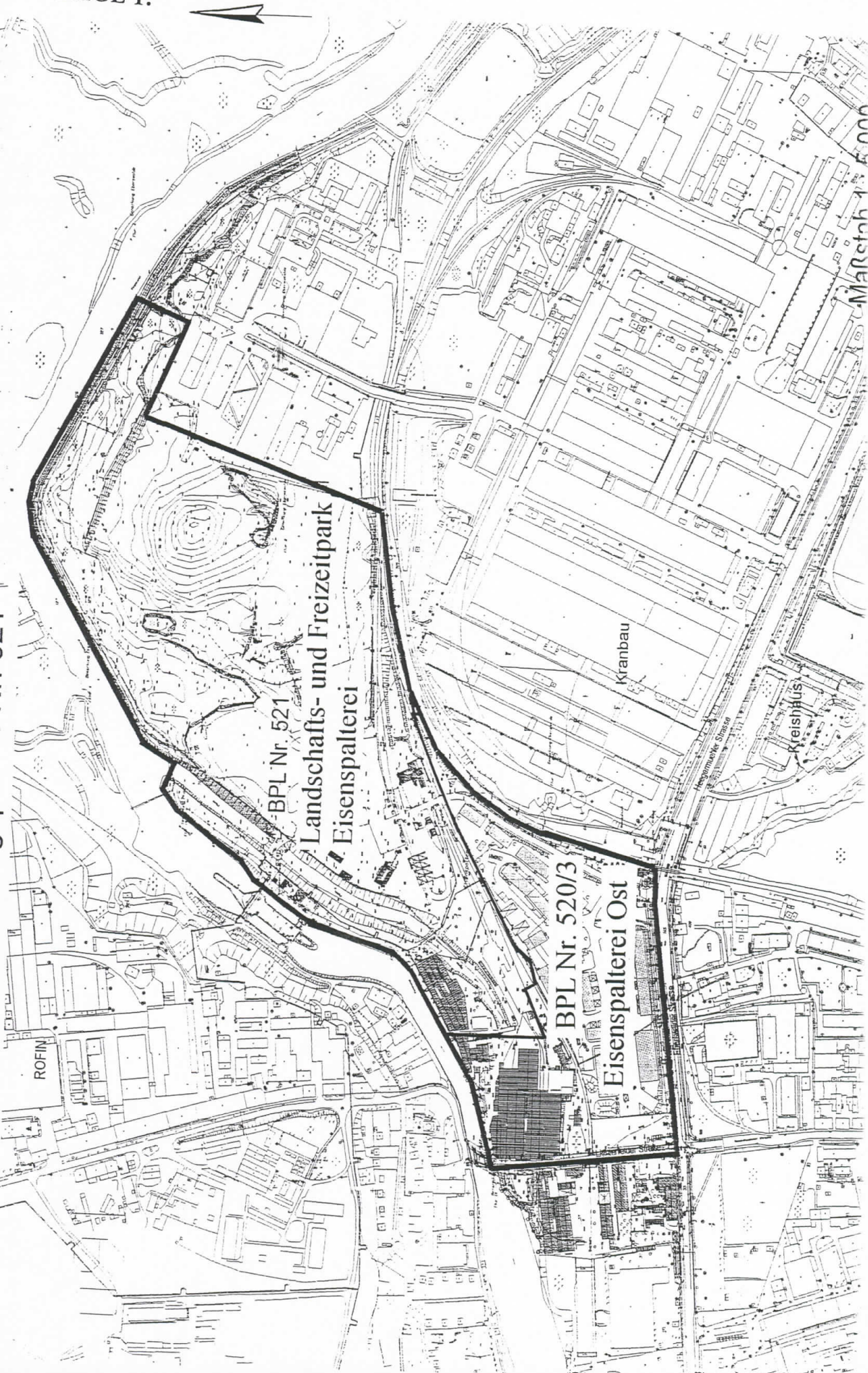
## ANLAGEN

- Anlage 1: Darstellung der öffentlichen Erschließung des Plangebietes
- Anlage 2: Abstimmung zur Begrenzung der Bundeswasserstraße Finowkanal
- Anlage 3: Behandlung der Eingriffsregelung
- Anlage 4: Baubeschränkungsbereich des Flugplatzes Finow



ANLAGE 1:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 521



BPL Nr. 521  
Landschafts- und Freizeitpark  
Eisenspalterei

BPL Nr. 520/3  
Eisenspalterei Ost







422

ANLAGE 2:

11. FEB. 2000

Wasser- und Schiff-  
fahrtsamt Eberswalde  
Herrn Wähl  
Postfach 100 826  
16208 Eberswalde

Amt für Stadtentwicklung

03334/64619  
FAX: 03334/64616

Frau Fritze

, den 09.02.2000

61.3/Az.: 613.521/fri-sta

**Betr.: Bebauungsplan Nr. 521 "Landschafts- und Freizeitpark Eisenspalterei"**  
**Stellungnahme WSA zum Vorentwurf des o. g. BPL vom 17.06.1999**

Sehr geehrter Herr Wähl,

in Auswertung des Abstimmungstermines am 03.02.2000 werden durch die Stadt Eberswalde folgende Flächen nachrichtlich in den BPL Nr. 521 als Bestandteil der Bundesstraße Finowkanal übernommen:

- Gemarkung Finow, Flur 14, Flurstücke 65, 71, 29 (ohne Fläche Schleusenhaus) und
- Gemarkung Eberswalde, Flur 4, Flurstücke 127 (Teilfläche innerhalb des BPL), 128 (Teilfläche innerhalb des BPL), 129 (Teilfläche innerhalb des BPL).

Die Flurstücke 30, 31 (Flur 14, Gemarkung Finow), die zum fiskalischen Eigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung gehören und von der Stadt gepachtet wurden, werden im BPL Nr. 521 als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Erschließung der Schleusenanlage (Drahthammer Schleuse) ist über die Straße "Am Bahnhof Eisenspalterei" und die öffentliche Grünfläche innerhalb des BPL Nr. 521 für Fahrzeuge bis 40 t gewährleistet.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Verteiler: Tk61; 61.3-fri z.d.A.

 10.2

Degethof  
Amtsleiter

  
Fritze  
9.2.2000 10.1.2000

P.S.: Ich bitte kurzfristig um die Bestätigung der planfestgestellten Flächen Finowkanal

## Wasser- und Schiffsamt Eberswalde

Wasser- und Schiffsamt Eberswalde · Postfach 10 08 45 · 16208 Eberswalde



423

Stadt Eberswalde  
Amt für Stadtentwicklung  
PF 100650

16202 Eberswalde

|                          |     |     |     |     |
|--------------------------|-----|-----|-----|-----|
| Amt für Stadtentwicklung |     |     |     |     |
| Eingangs-Nr. 2000        |     |     |     |     |
| 610                      | 611 | 612 | 613 | 614 |
| 615                      | 616 | 617 | 618 | 619 |
| Eingangs-Nr.             |     | 613 |     |     |
| Eingangs-Nr.             |     | 613 |     |     |
| Eingangs-Nr.             |     | 613 |     |     |

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen (bei Antwort angeben)

(0 33 34) 2 20 53-55

Tag

23.02.2000

3-263.6/OHK

Bearbeiter: TA Wähl

**Bebauungsplan Nr. 521 „Landschafts- und Freizeitpark Eisenspalterei“**

Az.: 613.521/fri-sta

Sehr geehrte Frau Fritze,

die Flurstücke 30 und 31 der Flur 14, Gemarkung Finow, sind fiskalisches Eigentum der Bundeswasserstraßenverwaltung in Nutzung der Stadt Eberswalde.  
Der Ausweisung dieser Flächen als öffentliche Grünflächen im BPL stimme ich zu.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

*Wähl*  
/Wähl



# **Behandlung der Eingriffsregelung**

zum

## **Bebauungsplan Nr. 521**

### **„Landschafts- und Freizeitpark Eisenspalterei“**

Bestandsbeschreibung, Bestandsbewertung,  
Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft,  
Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen,  
Bilanz von Eingriff und Ausgleich,

## **INHALTSVERZEICHNIS:**

|                                                            |            |
|------------------------------------------------------------|------------|
| <b>1. AUFGABENSTELLUNG</b>                                 | <b>III</b> |
| <b>2. ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER</b>          | <b>III</b> |
| 2.1. Topografie, Boden und Altlasten                       | III        |
| 2.2. Wasser                                                | V          |
| 2.3. Klima / Luft                                          | VI         |
| 2.4. Biotoppotential, Flora und Fauna                      | VI         |
| 2.5. Landschaftsbild / Erholung                            | IX         |
| 2.6. Kultur und Sachgüter                                  | IX         |
| <b>3. ERFASSUNG UND BEWERTUNG DES EINGRIFFS</b>            | <b>X</b>   |
| <b>4. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MAßNAHMEN</b>                | <b>XI</b>  |
| 4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen | XI         |
| 4.2. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen                | XII        |
| <b>5. BILANZ VON EINGRIFF UND AUSGLEICH</b>                | <b>XIV</b> |
| <b>6. FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN</b>              | <b>XV</b>  |
| Quellennachweis                                            | XVII       |



## 1. AUFGABENSTELLUNG

Zum Nachweis der in § 1 a BauGB vorgeschriebenen Beachtung der Eingriffsregelung nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz ist eine Erfassung und Bewertung des durch den Bebauungsplan (BPL) Nr. 521 „Landschafts- und Freizeitpark Eisenspalterei“ vorbereiteten Eingriff erforderlich. An Hand einer Bilanzierung soll der notwendige Bedarf zur vollständigen Kompensation dieses Eingriffs aufgezeigt werden, welcher für die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (6) BauGB heranzuziehen ist.

Entsprechend der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich der vorgesehenen Eingriffe aufgezeigt und erläutert. Diese beziehen sich auf den § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und sind geeignet, als planungsrechtliche Festsetzungen in den BPL Nr. 521 übernommen zu werden.

## 2. ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER

### 2.1. Topografie, Boden und Altlasten

Das Untersuchungsergebnis liegt im Eberswalder Urstromtal und weist ein ebenes bis flaches Relief aus. Das Gelände fällt in Richtung Finowkanal von 25,8 m üHN im Bereich der Bahnboschung bis auf 17,5 m HN auf der Halbinsel zwischen Finowkanal und Freigraben.

Größere Erhebungen innerhalb des Plangebietes sind im Gebiet der ehemaligen Betriebsdeponie des Kranbau Eberswalde zu finden. Das Gelände steigt hier bis auf 27,2 m üHN an. Eine noch erforderlich Deponieabdeckung mit Mutterboden (mindestens 0,5 m Schichtdicke) ist dabei noch nicht berücksichtigt.

Geländeeinschnitte innerhalb des Plangebietes sind am Freigrabens mit z.T. steilen Böschungen vorhanden. Höhendifferenzen zwischen Böschungsober- und -unterkante bis zu 5 m sind vorzufinden. Der Wasserspiegel im Freigraben liegt zwischen 16,7 und 14,9 m üHN (je nach Anstau durch die Dämme) und variiert in Abhängigkeit vom Wasserstand des Finowkanals sowie vom Zufluss des Drehnitzgrabens und des Niederschlagswassers angrenzender Flächen.

Das Plangebiet befindet sich naturräumlich innerhalb des Eberswalder Urstromtales, welches durch Schmelzwassersande gebildet wurde. Innerhalb des Plangebietes lagern geringmächtige Fein- und Mittelsande oberhalb einer Schicht bindiger Grundmoränenbildungen. Diese Böden haben ein geringes Filtervermögen bei hohem Versickerungsvermögen.

Als Bodentyp sind überwiegend schwach bis mäßig gebleichte Podsole vorhanden, entlang des Finowkanals auch Aueböden.

Durch die ehemalige industrielle und bis 1945 auch militärische Nutzung ist das Plangebiet stark anthropogen überformt. So finden sich entsprechend der historischen Nutzungen neben großflächig versiegelten und verdichteten Bereichen zahlreiche Aufschüttungen und Abgrabungen. Ebenso sind Flächen mit Bodenkontaminationen vorhanden. Zahlreiche Altlastenuntersuchungen sind zur Feststellung des Umfanges und des Grades der Bodenkontaminationen erfolgt.

So wurde eine multitemporale Karten- und Luftbilddauswertung für die Zeitabschnitte 1945, 1978/82 sowie 1992 erstellt (UVE, 1997). Darüber hinaus existieren verschiedene Gefährdungsabschätzungen für einzelne Teilflächen. Seit August 1998 liegt die „Sanierungsuntersuchung für die Industriebrache auf dem Gelände der Landesgartenschau 2002 in Eberswalde“ (UWEG mbH) vor, welche Grundlage für die zukünftige Altlastensanierung im Plangebiet sein wird. Dieses Gutachten ist beim Landkreis Barnim (Untere Abfallwirtschaftsbehörde) und bei der Stadt Eberswalde (Amt für Stadtentwicklung) einzusehen.

Aus dem o.g. Gutachten geht hervor, dass auf nachfolgenden Flächen die Boden erheblich mit Altlasten kontaminiert sind.

- ALF 1 ehemalige Betriebsstätte der RAAB KARCHER Kohle GmbH (MKW, PAK, Blei)
- ALF 2 Teerablagerungen südlich der Freiarche (PAK, MKW, Phenole, Schwermetalle im Boden)
- ALF 3 Teerablagerungen im Bereich des ehemaligen Parkplatzes (PAK, MKW, Phenole, Schwermetalle im Boden)
- ALF 4 Ablagerungen westlich der Hufeisenfabrik Schwermetalle im Boden
- ALF 5 Ablagerungen südlich der Hufeisenfabrik Schwermetalle im Boden
- ALF 6 Sediment im Freigraben MKW; PAK, Schwermetalle im Sediment
- ALF 7 Waldfläche (PAK, Schwermetalle im Boden)

Art und Umfang der festgestellten Kontaminationen (Quelle: Sanierungsuntersuchung für die Industriebrache auf dem Gelände der Landesgartenschau 2002 in Eberswalde) sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen.

| Fläche | Kontaminanten                                         | Flächengröße            | Aushubtiefe | Bodenvolumen         |
|--------|-------------------------------------------------------|-------------------------|-------------|----------------------|
| ALF 1  | MKW, PAK, Pb                                          | 112 m <sup>2</sup>      | 1 - 2 m     | 120 m <sup>3</sup>   |
| ALF 2  | MKW, PAK; Phenole, As, Pb, Cd, Cr, Cu, Ni, Hg, Zn, Sn | 350 m <sup>2</sup>      | 2,5 m       | 875 m <sup>3</sup>   |
| ALF 3  | MKW, PAK, Phenole, As, Pb, Hg                         | 1.350 m <sup>2</sup>    | 1,1 m       | 1.485 m <sup>3</sup> |
| ALF 4  | As, Cd, Cu, Cr, Ni, Hg, Zn                            | 150 m <sup>2</sup>      | 0,5 m       | 75 m <sup>3</sup>    |
| ALF 5  | As, Pb, Cd, Cu, Cr, Ni, Zn                            | 600 m <sup>2</sup>      | 0,5 m       | 300 m <sup>3</sup>   |
| ALF 6  | MKW, PAK, As, Pb, Cd, Cu, Cr, Ni, Hg, Zn              | 3.080 m <sup>2</sup>    | 0,5 m       | 1.540 m <sup>3</sup> |
| ALF 7  | PAK, As, Cd, Cu, Hg, Zn                               | ~ 30.000 m <sup>2</sup> |             |                      |

Es wird deutlich, dass für weite Bereiche des Plangebietes das Schutzgut Boden stark antropogen überformt und vorbelastet ist. Von einem natürlichen Bodenaufbau ist infolge der industriellen Belastung im Plangebiet nicht mehr auszugehen. Naturnahe Böden sind nur noch kleinflächig, vor allem in den gehölzbestandenen Bereichen zu erwarten. Die Lebensraumfunktion des Bodens im Plangebiet ist deshalb als sehr gering einzuschätzen.



Innerhalb des Plangebietes befindet sich die ehemalige Betriebsdeponie des Kranbau Eberswalde. Zur Schließung und Abdeckung der Deponie wurde gegen die Stadt Eberswalde (als Grundstückseigentümer) im Oktober 1998 eine „Abfallrechtliche Sicherungs- und Rekultivierungsanordnung“ vom Landkreis Barnim erlassen. Mit der Umsetzung dieser „Abfallrechtlichen Sicherungs- und Rekultivierungsanordnung“ wurde bereits begonnen. Der Abschluss der Sicherungsarbeiten ist im Jahr 2000 vorgesehen.

Durch die Einbeziehung des Plangebietes in Kampfhandlungen des 2. Weltkrieges (Flakstellungen auf der Fläche des heutigen Kranbauwaldes) ist von Munitionsbelastungen im Plangebiet auszugehen. Deshalb wurde vor der Durchführung von Erdarbeiten (Altlastensanierung, Rodungen unter der Hochspannungsleitung) der Staatlichen Munitionsbergungsdienst einbezogen. Diese Vorgehensweise ist auch weiterhin bei der Umsetzung der Planungsziele erforderlich.

In der Gesamteinschätzung ist das Schutzgut Boden erheblich in seiner naturräumlichen Funktion beeinträchtigt. Die vorhandene Schutzwürdigkeit ist derzeit gering.

## 2.2. Wasser

Der Grundwasserflurabstand innerhalb des Plangebietes liegt zwischen weniger als zwei Metern und fünf Metern unter der Geländeoberfläche (Quelle: Landschaftsplan der Stadt Eberswalde). Dabei ist insbesondere im Niederungsbereich des Finowkanals von einem äußerst niedrigen Grundwasserflurabstand auszugehen. Die Deckschichten der oberen Grundwasserleiter im Eberswalder Tal bestehen überwiegend aus Sanden. Der obere Grundwasserleiter ist häufig nicht durch bindige Schichten geschützt und liegt überwiegend in ungespannter Form vor. Gedecktes Grundwasser ist zumeist erst in größeren Tiefen anzutreffen. Für das Plangebiet ist von einem hohen bzw. sehr hohen Gefährungsgrad des Grundwassers durch Kontaminationen auszugehen. Die Grundwasserfließrichtung verläuft in Richtung Finowkanal.

Der Finowkanal, ein ehemals natürlicher Flusslauf, im 17. Jahrhundert erstmals kanalisiert, grenzt an das Plangebiet. Der Finowkanal verbindet die Havel mit der Oder und überwindet über verschiedene Schleusenstufen den beachtlichen Höhenunterschied zwischen beiden Gewässersystemen. Unmittelbar an das Plangebiet grenzt im Norden die Drahtammerschleuse, eine von 6 Schleusenanlagen innerhalb des Stadtgebietes von Eberswalde. Im Zuge der Entwicklung des historischen Ortsteiles Eisenspalterei wurde Energie mit Hilfe der Wasserkraft des Finowkanals gewonnen. Der innerhalb des Plangebietes vorhandene Freigraben verband zur Energiegewinnung das Ober- und Unterbecken der Drahtammerschleuse. Heute ist der westliche Anschluss an die Finowkanal unterbrochen, der Freigraben nicht mehr beidseitig mit dem Finowkanal verbunden. Bei dem derzeit vorhandenen Wasser im Freigraben handelt es sich um Niederschlagswasser von angrenzenden Flächen, um Wasser aus dem einmündenden Drehnitzgraben und teilweise um Rückstau aus dem Finowkanal. Bedingt durch die industrielle Nutzung wurden im Sediment des Freigrabens diverse Kontaminationen (s. Pkt. 2.1. ALF 6) festgestellt, welche gemäß der Sanierungskonzeption der UWEG mbH saniert werden.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich südlich der Hufeisenfabrik der Einlauf des Drehnitzgrabens in den Freigraben. Während der Finowkanal und der Freigraben offene Fließgewässer sind, ist der Drehnitzgraben innerhalb des Plangebietes verrohrt. Die Rohrleitung liegt im Plangebiet bis zu 4 m unter der Geländeoberfläche, eine Offenlegung dieses kurzen Teilabschnittes



innerhalb des Plangebietes ist nicht vorgesehen (notwendiger Flächenverbrauch für die Böschungen ist nicht vertretbar mit der Grünflächengestaltung).

Hinsichtlich der Oberflächengewässer ist die vorhandene Bedeutung des Schutzgutes Wasser aufgrund der Sedimentbelastung des Freigrabens und des Finowkanals sowie der Verrohrung des Drehnitzgrabens gering bis mittel.

Dagegen hat das Schutzgut Wasser bezogen auf das Grundwassers eine hohe Bedeutung innerhalb des Plangebietes. Durch die vorhandenen, gehölzfreien Biotope ist im Plangebietes von einer hohen Grundwasserneubildungsrate auszugehen, bei gleichzeitigem hohen Gefährdungsgrad. Deshalb besitzt die Sanierung der kontaminierten Böden auch für das Schutzgut Wasser eine hohe Bedeutung.

### **2.3. Klima / Luft**

Die Stadt Eberswalde befindet sich im Übergangsbereich zwischen maritimen und kontinentalen Klimaeinflüssen. Die mittlere durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 8,6°C, die durchschnittliche Niederschlagsmenge bei 540-570 mm. Die vorherrschende Windrichtung ist West bis Südwest (Quelle: Landschaftsplan der Stadt Eberswalde).

Für das Plangebiet liegen keine differenzierten Aussagen zu den Klimaverhältnissen vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die örtliche Klimasituation in starkem Maße von der Naturraumgliederung, dem Relief und der Oberflächenbeschaffenheit abhängt. Der Niederungsbereich des Finowkanals übernimmt als Hauptbelüftungs- und -austauschbahn wichtige Funktionen für die bioklimatische Situation der Stadt Eberswalde. Die im Niederungsbereich liegenden Grün- und Freiflächen stellen mit ihren Vegetationsbeständen bedeutende klimatische Ausgleichsflächen dar. Insbesondere die Verdunstungsleistung durch die Pflanzen und der damit einhergehende Abkühlungsprozess der Luft charakterisiert das Plangebiet als Kaltluftproduktionsgebiet. Zusätzlich werden aufgrund der vorherrschenden Westwinde schadstoffarme Kaltluftmassen über die Achse des Finowkanals in die Innenstadt transportiert.

Durch die Lage des Plangebietes am Finowkanal hat das Schutzgut Klima / Luft eine hohe Bedeutung.

### **2.4. Biotoppotential, Flora und Fauna**

Zwischen September und Oktober 1997 erfolgte innerhalb des Plangebietes im Rahmen der Erarbeitung der Auslobungsunterlagen für den Landschaftsplanerischen Ideen- und Realisierungswettbewerb Landschafts- und Freizeitpark Eisenspalterei eine Erfassung der Biotope. Der zu dieser Zeit aufgenommene Bestand wird für die Bewertung des Schutzgutes Biotoppotential, Flora und Fauna herangezogen, da Veränderungen, die seit dieser Zeit innerhalb des Plangebietes stattgefunden haben, bereits für die Umsetzung der Planungsziele vorgenommen wurden. Im Rahmen der Erarbeitung der Wettbewerbsunterlagen wurde eine Biotopkarte angefertigt, die als unmaßstäbliche Verkleinerung beigelegt ist (siehe Anlage). Im Amt für Stadtentwicklung der Stadt Eberswalde liegt diese Karte im Maßstab 1:1000 vor und kann bei Bedarf eingesehen werden.



Das Plangebiet ist ein anthropogen überformter Landschaftsraum. Die Vegetationstypen im Gebiet lassen sich zu zwei Hauptgruppen zuordnen, einerseits den Ruderal- und Grasfluren, andererseits den gehölzbestandenen Flächen mit Gehölzaufwuchs unterschiedlichen Alters.

Bei den Ruderalfluren sind je nach Standortverhältnissen fließende Übergänge zwischen den einzelnen Sukzessionsstadien vorhanden. Bereiche des ehemaligen Kohlelagers sind heute noch großflächig versiegelt. Die Fugen der Betonplatten werden mosaikartig von Pflanzen der Trittgemeinschaften (*Polygonum aviculare*, *Taraxacum officinale*, *Poa annua*), aber auch von mehrjährigen Arten wie *Tanacetum vulgare*, *Artemisia vulgaris* und *Daucus carota* besiedelt. Durch zwischenzeitlich erfolgte Abriß- und Aufräumarbeiten sind innerhalb des Plangebietes offene, unbewachsenen Böden vorzufinden. Die Sukzession auf diesen Flächen setzt erst ein. Größere Bereiche des Plangebietes werden von ruderaler Vegetation außerhalb von Ortschaften (Biotoptyp 10123) besiedelt. Es überwiegen auf diesen Flächen Arten der Klasse *Artemisietae vulgaris*“ (RUNGE 1990). Häufige Vertreter innerhalb des Gebietes sind *Artemisia vulgaris*, *Daucus carota*, aber auch farbenprächtige Arten wie *Echium vulgare*, *Oenothera biennis*, *Melilotus officinalis* und *M. alba* sowie *Tanacetum vulgare* kommen vor. Besonders der Bereich der ehemaligen Kranbaudeponie ist hervorzuheben, da sich hier aufgrund der Standortverhältnisse (1997 wurde die Deponie im Rahmen der Sanierungsarbeiten mit lehmigem Boden abgedeckt) eine artenreiche Ruderalflur mit einem breiten Spektrum von Blütenfarben und -zeiten herausgebildet hat.

Vorhandene Ruderalfluren sind häufig mosaikartig mit einjährigen Arten der Trittgemeinschaften der Klasse der Ackerunkräuter (*Stellaria media*, *Papaver rhoeas*, *P. dubium*, *P. argemone*, *Veronica arvensis*, *V. hederifolia* u.a.) durchsetzt. Auf nährstoffarmen Sandstandorten sind Übergänge bis zu artenarmen Sandtrockenrasen mit *Corynephorus canescens*, *Festuca ovina* und *Sedum*-Arten (*S. acre*, *S. reflexum*, *S. maximum*), *Arenaria serpyllifolia* u.a. vorhanden. Im Zuge der voranschreitenden Sukzession siedeln sich auf diesen Flächen zunehmend Arten der Ruderalfluren an. Geschlossene, größere Trockenrasenbereiche sind innerhalb des Plangebietes nicht mehr vorhanden. Weiterhin gibt es auch fließende Übergänge zu den städtischen Ruderalfluren (Biotoptyp 10122) mit überwiegendem Bewuchs von mehrjährigen Stauden (*Solidago*-Arten, *Calamagrostis epigejos*, *Artemisia vulgaris*) und Gräsern.

Hervorzuheben ist innerhalb des Plangebietes das vorhandene Wiesengelände mit zahlreichen alten Obstgehölzen (überwiegend Pflaumen) nahe der Drahtammerschleuse. Diese Fläche ist pflanzensoziologisch den Glatthaferwiesen zuzuordnen. Aufgrund der fehlenden Pflege sind die Bestände artenarm, es überwiegen Gräser (*Deschampsia caespitosa*, *Arrhenatherum elatius*, *Holcus lanatus*, *Dactylis glomerata* u.a.). Kräuter, ausschließlich häufige Arten, sind nur vereinzelt vorhanden (*Ranunculus repens*, *Ranunculus acris*, *Veronica chamaedrys*, *Achillea millefolium*). Auch der unmittelbare Gartenbereich um das Schleusenwärterhaus liegt brach.

Eine hohe Vegetationsdynamik ist auf den oben beschriebenen Flächen vorhanden, unterschiedliche Sukzessionsstadien bestehen. Verdrängungseffekte durch aufkommenden Gehölzaufwuchs sind zu beobachten. Beginnender Gehölzaufwuchs durchdrang vor allem die Ruderalfluren im weslichen Teil der ehemaligen Kohlelagerfläche. Im Zuge der Beräumung der Fläche von Kohleresten (Kohlegrus) im Jahr 1998 musste ein großer Teil dieser Pioniergehölze entfernt werden, um die Bodenverunreinigungen zu beseitigen.

Auch bei den gehölzbestandenen Flächen haben sich verschiedene Biotoptypen ausgebildet. Erhaltenswerte Einzelbäume und Baumgruppen wurden in einem Baumkataster erfasst. Neben



einzelstehenden Bäumen (Biotoptyp 07150) und Baumreihen (Biotoptyp 071421) kennzeichnen vor allem Vorwälder trockener Standorte diese Bereiche. Auf diesen Flächen überwiegen Zitter-Pappeln und Birken als Pioniergehölze. Unterschiede gibt es vor allem hinsichtlich des Alters der Gehölze. Der bis 1998 vorhandene Gehölzbestand unter der Hochspannungsfreileitung wurde weitestgehend entfernt, da diese Gehölze teilweise Wuchshöhen erreichten, die mit den Vorschriften zur Trassenfreihaltung unter Hochspannungsleitungen nicht mehr vereinbar waren.

Landschaftsbildprägend sind die vorhandenen Waldbestände im Plangebiet. Im Rahmen eines ABM-Projektes vom VHS-Bildungswerk wurde 1999 ergänzend zur vorhandenen Biotopkartierung aus dem Jahr 1997 eine „Dendrologisch-vegetationskundliche Beurteilung der Wald- bzw. Baumbestände und Brachflächen“ erarbeitet. Da diese Kartierung detaillierter ist als die Biotopkartierung (siehe Anlage) soll hierauf näher eingegangen werden. Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Vegetation, der vermutlichen Standortverhältnisse und der Intensität der menschlichen Nutzung wurde in der o.g. Kartierung das Plangebiet in verschiedene Teilflächen eingeteilt, die im folgenden kurz benannt werden sollen. Zum Ufer des Finowkanals finden sich naturnahe Waldbestände, die vermutlich aus Naturverjüngung hervorgegangen sein dürften. Hier dominieren Eschen, Erlen, Ulmen und Eichen, die teilweise in Gruppen teilweise als Mischbestände vorkommen. Eine differenzierte Altersstruktur ist vorhanden, was für eine natürliche Sukzession spricht. Es überwiegt geringes bis starkes Baumholz ohne besondere Qualitäten und Schäden. Der Bestand ist wüchsig, jedoch oft lückig. Besonders hervorzuheben sind in diesem Bereich die vorhandenen Ulmen, deren langfristiger Erhalt durch gezielte forstliche Maßnahmen (z.B. Freihieb) zu sichern ist. Dieser Waldbestand geht nach Südwesten in einen Mischbestand von Rot-Erlen, Silber-Weiden bzw. Zitter-Pappeln über. Auch hier ist aufgrund der Altersstruktur von einer Naturverjüngung auszugehen. Im Zwischenstand sind Ulmen und Eschen vorzufinden, die zu fördern und für die Bestandsentwicklung dieser Teilfläche zu nutzen sind. Aufkommende Spätblühende Traubenkirsche und Schneebeere, die vor allem im Unterstand vorkommen, sind dagegen zurückzudrängen, um die Edellaubhölzer zu fördern. Der Erhalt dieser Waldbilder ist langfristig zu sichern. Im wesentlichen können diese Bestände der natürlichen Eigenentwicklung überlassen bleiben, forstliche Pflegemaßnahmen sind kaum erforderlich.

Im Gegensatz zu den vorab genannten naturnahen Beständen sind nord- bis nordöstlich der Bahngleise bis zur Kranbaudeponie relativ seltene Waldbestände vorhanden. Der etwa 40-50jährige Grauerlenbestand ist vermutlich durch Aussaat entstanden und in dieser Ausprägung kaum vorzufinden. Des weiteren ist hier ein etwa 80 - 90jähriger Bestand aus Zitter-Pappeln und Silber-Weiden vorhanden, der vermutlich aus Naturverjüngung hervorgegangen ist. Dieser geht in einen ca 40 jährigen Bestand aus Birken, Zitter-Pappeln und Grau-Erlen über. Die genannten Waldbilder sind relativ selten und überwiegend kurzlebig. Sie sollten der natürlichen Sukzession überlassen bleiben. Die Eigendynamik der Waldumwandlung ist hier lediglich zu beobachten.

In der Krautschicht überwiegen nitrophile Arten (*Galium aparine*, *Aegopodium podagraria*, *Urtica dioica*). Daneben kommen aber auch Arten vor, die mesophile Standortverhältnisse bevorzugen, genannt seien stellvertretend *Stachys sylvatica*, *Geum urbanum*, *Poa nemoralis*.

Entlang des Finowkanals (im Norden des Plangebietes) hat sich eine überwiegend naturnahe Ufervegetation herausgebildet. An lichten Uferstellen kommen Röhrichte bzw. gewässerbegleitende Saum- und Hochstaudengesellschaften vor. Die Ufer des Freigrabens sind dagegen in



432

weiten Teilen mit Bäumen überschirmt, die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt geschützt sind. Im Zuge der Altlastensanierung innerhalb des Plangebietes musste ein Teil dieser Gehölze gefällt werden. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim hat entsprechende Einzelanträge zur Baumfällung unter Auflagen zur Neupflanzung genehmigt.

Zur Fauna innerhalb des Plangebietes liegen weniger differenzierte Angaben vor. Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen im Plangebiet ist jedoch davon auszugehen, dass Arten der Offenlandschaften und Arten gehölzgeprägter Lebensräume dominieren. Seltene, besonders geschützter Arten sind nicht zu erwarten. Hier bietet das nördlich des Finowkanals angrenzende Waldgebiet „Höllen“ mehr naturnahe Strukturen, die ein größeres faunistisches Potential erwarten lassen.

Insgesamt ist die gegenwärtige Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Biotoppotential, Flora und Fauna mittel einzustufen.

## **2.5. Landschaftsbild / Erholung**

Durch die Lage des Plangebietes unmittelbar am Finowkanal besitzt es große Potentiale für das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung. Diese Potentiale sind aufgrund der ehemals gewerblichen Nutzung des Gebietes kaum erlebbar. Leerstehende Gebäude und vorhandener Müll laden nicht zum Verweilen ein. Andererseits entsteht durch die zwischenzeitlich eingesetzte Sukzession für den Besucher ein naturnaher, jedoch ungepflegter Eindruck.

Zusammenfassend läßt sich einschätzen, dass große Potentiale vorhanden sind, die jedoch bisher nicht ausgeschöpft wurden. Deshalb hat gegenwärtig das Schutzgut Landschaftsbild nur eine geringe Bedeutung.

## **2.6. Kultur und Sachgüter**

Gemäß des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) sind in die Denkmalliste des Landkreises Barnim (Stand August 1999) folgende Einzeldenkmale, die das Plangebiet betreffen, eingetragen:

1. Altes Walzwerk -Eisenspalterei
2. Drahthammerschleuse 1877

Teile dieser Denkmale liegen innerhalb des Plangebietes und werden gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den BPL übernommen. Die gesetzlichen Vorschriften des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes, unter anderem auch der Umgebungsschutz der Baudenkmale, sind hier zu beachten.

Mit der Umnutzung des Bebauungsplanes werden die vorhandenen Bauhüllen der ehemaligen Hufeisenfabrik und des Schleusenhauses (inklusive Stallgebäude) rekonstruiert sowie einer neuen Nutzung zugeführt und in das Areal des Landschafts- und Freizeitparkes integriert. Somit werden mit Umsetzung des Bebauungsplanes Gebäude, die an die einstige Bedeutung des Finowkanals für die Siedlungsentwicklung der Stadt erinnern, wieder bewusst von der Bevölkerung und den Besuchern der Stadt wahrgenommen.

133

Da gegenwärtig die Baudenkmale nur gesichert sind, ist die Bedeutung des Schutzgutes zur Zeit nur mittel, große Potentiale sind jedoch vorhanden.

### 3. ERFASSUNG UND BEWERTUNG DES EINGRIFFS

Im Plangebiet ist die Vorbelastung von Natur und Landschaft als sehr hoch einzuschätzen. Es sind versiegelte Flächen (Betonplatten, leerstehende Gebäude, Gleisanlagen u.ä.) von rund 1 ha im Plangebiet vorhanden. Darüber hinaus gibt es Altlastenflächen, über 4400 m<sup>3</sup> Boden sind im Plangebiet kontaminiert und zu sanieren. Weiterhin waren auf den Flächen des ehemaligen Kohlehandels Verunreinigungen durch Kohlegrus vorhanden, die im Zuge der Anlage der öffentlichen Grünfläche beseitigt wurden.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt gemäß § 10 BbgNatSchG zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Gestaltung des Landschafts- und Freizeitparks ist verbunden mit dem weitestgehenden Verlust der Sukzessionsflächen. Darüber hinaus kommt es zu Neuversiegelungen von bisher nicht bebauten Bereichen. Zusammenfassend sind mit der Umsetzung der Planungsziele folgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten:

| Art des Eingriffs                                                                                                                                                                     | Umfang des Eingriffs                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Nachnutzung des Bereiches um die ehemalige Hufeisenfabrik im Rahmen der Festsetzungen innerhalb des Sondergebietes „Kultur- und Freizeitanlagen“                                      | Versiegelung von 1.400 m <sup>2</sup> über den Bestand möglich.                         |
| Nachnutzung des Bereiches um das Schleusenhaus (Flurstücke 84 und 86, Flur 14 Gemarkung Finow) im Rahmen der Festsetzungen innerhalb des Sondergebietes „Kultur- und Freizeitanlagen“ | Versiegelung von 550 m <sup>2</sup> über den Bestand möglich.                           |
| Anlage von 2 Mischverkehrsflächen innerhalb des Plangebietes                                                                                                                          | Versiegelung von zusätzlich 1.820 m <sup>2</sup> möglich                                |
| Errichtung einer Freilichtbühne innerhalb der öffentlichen Grünfläche                                                                                                                 | Versiegelung von zusätzlich 3.500 m <sup>2</sup> möglich                                |
| Errichtung eines Aussichtsturmes innerhalb der öffentlichen Grünfläche                                                                                                                | Versiegelung von zusätzlich 500 m <sup>2</sup> möglich                                  |
| Anlage eines Wasserwanderrastplatzes innerhalb der öffentlichen Grünfläche                                                                                                            | Versiegelung von zusätzlich 100 m <sup>2</sup> möglich                                  |
| Errichtung einer Steganlage für Wasserwanderer im Freigraben                                                                                                                          | Überbauung von 30 m <sup>2</sup>                                                        |
| Errichtung von 3 Spielplatzflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Versiegelungsgrad 50%)                                                                                      | Versiegelung von zusätzlich 1.500 m <sup>2</sup> möglich                                |
| Errichtung von 2 Spielplatzflächen innerhalb der Waldfläche (Versiegelungsgrad 50%)                                                                                                   | Versiegelung von zusätzlich 1.000 m <sup>2</sup> möglich                                |
| Vollversiegelung des vorhandenen Treidelweges und weiterer Hauptwege in der öffentlichen Grünfläche                                                                                   | Versiegelung von maximal 4.000 m <sup>2</sup> zusätzlich möglich                        |
| Vernichtung von Sukzessionsflächen                                                                                                                                                    | betrifft Flächen von ca. 3 ha                                                           |
| Gesamt                                                                                                                                                                                | Neuversiegelung von maximal 14.400 m <sup>2</sup> über den derzeitigen Bestand möglich. |



## 4. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MAßNAHMEN

### 4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

In Anbetracht der Planungsziele gibt es verschiedene Maßnahmen und Festlegungen, die geeignet sind, die Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 10 BbgNatSchG zu vermeiden bzw. zu mindern. Für die einzelnen Schutzgüter sollen diese nachfolgend näher erläutert werden.

Für das Schutzgut Boden wird festgesetzt, dass der nicht kontaminierte Oberboden innerhalb des Plangebietes zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18300 abzuschieben und entsprechend DIN 18915 innerhalb des Plangebietes einer Folgenutzung als Vegetationsfläche zuzuführen ist. Bei der Ausweisung der Sondergebietsflächen wurden die Grundstücksflächen unter der Maßgabe ausgewiesen, dass nur die unbedingt notwendigen Flächen für die Umsetzung der Planungsziele innerhalb der Bauflächen liegen. So soll erreicht werden, dass angrenzende Vegetationsflächen und Böden durch Baumaßnahmen möglichst nicht beeinträchtigt werden. Mit der Festsetzung, dass die gemäß BbgBO benötigten Stellplätze nicht innerhalb des Plangebietes nachzuweisen sind, wird ein entscheidender Beitrag zur Begrenzung von Bodenneuversiegelungen zu gunsten von Vegetationsflächen erreicht.

Um die Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Plangebietes, besonders auf den Sukzessionsflächen, nicht zu beeinträchtigen, ist es vorgesehen, dass anfallendes Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes in Abhängigkeit von der Aufnahmekapazität der Böden zu versickern ist. Dies betrifft vor allem Niederschlagswasser von versiegelten Wegeflächen und von den ausgewiesenen Baufeldern innerhalb der Grünfläche (z.B. Freilichtbühne, Aussichtsturm, Spielflächen). Es kann eingeschätzt werden, dass keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Grundwasser mit Umsetzung des BPL vorliegt, die vorhandene Aufnahmekapazität des Bodens für Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes genutzt. Durch die Altlastensanierung ergibt sich vielmehr eine entscheidende Verbesserung für dieses Schutzgut, da die Gefahr von Grundwasserverunreinigungen durch vorhandene Bodenkontaminationen entscheidend vermindert wird.

Der Eingriff in das Schutzgut Biotoppotential, Flora und Fauna wird durch verschiedene Maßnahmen gemindert. Die Lage der zu errichtenden Baukörper wurde so gewählt, dass Bereiche bebaut werden, die einen geringen Biotopwert besitzen und wo Vorbelastungen vorhanden sind (versiegelte Flächen, leerstehende Gebäude, Bodenkontaminationen).

Die vorhandenen Waldflächen innerhalb des Plangebietes werden im BPL entsprechend ihres Bestandes ausgewiesen. Eine Inanspruchnahme von Waldflächen wird nur in Absprache mit der zuständigen Forstbehörde in Übereinstimmung mit der Zweckbestimmung Erholungswald erfolgen. Eine Veränderung der Gehölzartenzusammensetzung in diesem Bereich wird unter forstlichen Aspekten erfolgen. Es ist vorgesehen, die vorhandenen Pioniergehölze durch gezielte Waldumbaumaßnahmen schrittweise mit anderen Laubgehölzen zu unterpflanzen.

Weiterhin wird festgesetzt, dass die vorhandenen Laubgehölze (teilweise Ulmen) beidseitig des Freigrabens zu erhalten und während der Durchführung von Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen sind. Gehölzfällungen sind hier nur für die Schaffung der notwendigen Baufreiheit für die Altlastensanierung ausnahmsweise zulässig. Nicht zu vermeidende Eingriffe sind durch Ersatzpflanzungen auszugleichen. Auch der derzeit verwilderte Ostgarten westlich



des Schleusenhauses bleibt erhalten und wird durch gezielte Nachpflanzungen hochstämmiger Ostgehölze in eine kleine Streuobstwiese, die dauerhaft zu pflegen ist, umgewandelt.

Mit der Umnutzung des brachliegenden, ehemals gewerblich genutzten Bereiches in einen Landschafts- und Freizeitpark wird das Landschaftsbild entscheidend aufgewertet. Es entsteht unmittelbar am Finowkanal eine bedeutende Erholungsfläche mit Angeboten für die gesamte Stadt sowie ihrer Besucher. Auch das Schutzgut Kultur und Sachgüter gewinnt mit der Revitalisierung der vorhandenen Baudenkmale an Bedeutung. Mit der Umsetzung der Planungsziele wird erreicht, dass Gebäude, die für die Industriegeschichte des Finowtals von Bedeutung sind, durch geeignete Sanierungsmaßnahmen in Übereinstimmung mit dem Denkmalschutz dauerhaft erhalten bleiben. Entsprechende Nachnutzungsmöglichkeiten werden im BPL festgesetzt.

#### **4.2. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen**

Es ist davon auszugehen, daß bis zur Austragung der Landesgartenschau im Jahr 2002 die Altlastenflächen ALF 1 - ALF 6 saniert sind. In den dicht mit Gehölzen bestandenen Flächen („Kranbauwald“) wird überwiegend nur eine Altlastensicherung erfolgen. Die Altlastensanierung wird sich auf die Teilflächen beschränken, die infolge der Grünplanung umgestaltet werden, um sie in das Nutzungskonzept des Landschafts- und Freizeitparks intensiver zu integrieren. Dies trifft für Wege und die Spielplatzbereiche zu. Mit diesen Maßnahmen werden entscheidende Verbesserungen für die Schutzgüter Boden, Grundwasser sowie Biotoppotential, Flora und Fauna erreicht. Durch die Sanierungsmaßnahmen im Freigraben (Entschlammung) wird darüber hinaus eine Verbesserung für das Schutzgut Oberflächengewässer erzielt.

Für die im Plangebiet liegende Betriebsdeponie des Kranbau Eberswalde wurde gegen die Stadt Eberswalde (als Grundstückseigentümer) im Oktober 1998 eine „Abfallrechtliche Sicherungs- und Rekultivierungsanordnung“ vom Landkreis Barnim erlassen. Mit der Umsetzung dieser Anordnung wurde Ende 1998 bereits begonnen, der Abschluss der Sicherung und Rekultivierung ist bis Ende 2000 vorgesehen. Mit der Sicherung und Rekultivierung werden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Grundwasser vermindert.

Für die Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Biotoppotential, Flora und Fauna werden im BPL verschiedene Bepflanzungsvorgaben festgesetzt.

- Begrünung der nicht überbauren Grundstücksfläche innerhalb der Sondergebiete
- Begrünung entlang der Einzäunung des Plangebietes
- Pflanzung von standortgerechten Gehölzen entlang des Freigrabens, wobei der Anteil von Zier- und Blütingehölzen höchstens 50 % betragen darf
- Umwandlung des verwilderten Obstgartens in eine Streuobstwiese

Auf die Festsetzung von konkreteren Bepflanzungsvorgaben (Anzahl von Gehölzen, Gehölzarten, Baumschulqualität, Dauer der Herstellungspflege) für die öffentliche Grünfläche wurde bewußt verzichtet. Mit der Ausrichtung der 2. Brandenburgischen Landesgartenschau innerhalb des Plangebietes spielen neben Naturschutzanforderungen auch gestalterische Aspekte der Freiraumplanung eine entscheidenden Rolle bei der Bepflanzung. Darüber hinaus handelt es sich um ein städtisches Projekt, deren Realisierung nicht von privaten Investoren abhängig ist. Deshalb werden keine zu engen Rahmenbedingungen vorgegeben, um eine möglichst breite Flexibilität für die Begrünung und Bepflanzung zu belassen.



Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes und der Errichtung des Landschafts- und Freizeitparks Eisenspalterei bekommt dieser Landschaftsraum eine völlig neue Bedeutung in der Finowkanalzone. Umgestaltungsmaßnahmen werden in die vorhandenen, naturräumlichen Gegebenheiten eingreifen und diese verändern. Bisher vorhandene Sukzessionsflächen werden einer gestalteten Parkanlage weichen. Diese Veränderungen sind jedoch für die meisten Schutzgüter positiv zu bewerten, lediglich für das Schutzgut Biotoppotential, Flora und Fauna wird es zu Modifikationen in der Artenzusammensetzung kommen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich neue Arten in diesem Lebensraum ansiedeln werden. Eine nachhaltige Beeinträchtigung ist deshalb nicht zu erwarten.

## 5. BILANZ VON EINGRIFF UND AUSGLEICH

| Schutzgut                                | Eingriff                                                                                                                                                                                                      | Minderung /Ausgleich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Bilanz                                                                                                                                               |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Boden                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Neuversiegelung von maximal 14.400 m<sup>2</sup></li> </ul>                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Beseitigung von Bodenkontaminationen und Entschlammung des Freigrabens (über 4400 m<sup>3</sup>)</li> <li>Sicherung und Rekultivierung des Deponiestandortes (1,74 ha)</li> <li>Entsiegelung von ca. 1 ha (Gebäudeabriss, Entfernung Betonplatten u.a.)</li> <li>Beschränkung der Neuversiegelung auf das notwendig Maß</li> <li>Wiederverwendung von nicht kontaminiertem Mutterboden</li> </ul>                                                                                                                                                                           | Eingriff wird kompensiert, vorhandene Bodenverunreinigungen werden beseitigt                                                                         |
| Grund- und Oberflächenwasser             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Neuversiegelung von maximal 14.400 m<sup>2</sup></li> </ul>                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Beseitigung von Bodenkontaminationen und Entschlammung des Freigrabens (über 4400 m<sup>3</sup>)</li> <li>Sicherung und Rekultivierung des Deponiestandortes, Ableitung des Niederschlagswassers (1,74 ha)</li> <li>Versickerung anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet in Abhängigkeit von der Aufnahmekapazität des Bodens</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                             | Eingriff wird kompensiert, Beeinträchtigungen für das Schutzgut werden vermindert.                                                                   |
| Biotopotential/<br>Flora und Fauna       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vernichtung von Sukzessionsflächen auf ca. 3 ha</li> <li>Fällung von Einzelgehölzen im Zuge der Altlandsanierung</li> <li>Überbauung bisheriger Freiflächen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Sondergebiete)</li> <li>Umgestaltung des Obstgartens in eine Streuobstwiese</li> <li>Schaffung einer öffentlichen Grünfläche auf 6,4 ha</li> <li>Neupflanzung von Gehölzen im Zuge der Freiraumgestaltung</li> <li>Erhalt der Waldflächen und Durchführung forstlicher Waldumbaumaßnahmen (Unterpflanzung von Laubgehölzen)</li> <li>Beseitigung von Bodenkontaminationen und Entschlammung des Freigrabens (über 4400 m<sup>3</sup>)</li> <li>Sicherung und Rekultivierung des Deponiestandortes (1,74 ha)</li> </ul> | Eingriffe in das Schutzgut wirken sich nicht nachteilig aus, die Veränderungen in der Vegetationszusammensetzung wird neuen Arten Lebensraum bieten. |
| Klima / Luft, Landschaftsbild / Erholung | <ul style="list-style-type: none"> <li>Neuversiegelung von maximal 14.400 m<sup>2</sup></li> </ul>                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Schaffung einer öffentlichen Grünfläche mit verschiedenen Freizeitangeboten auf 6,4 ha</li> <li>Sanierung denkmalgeschützter Bausubstanz</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Schutzgut wird in seiner Bedeutung aufgewertet                                                                                                       |



## 6. FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

### 1. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- 1.1. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche A und B ist die Errichtung eines Ausstellungsbandes mit massiven Beeteinfassungen (maximal 200m<sup>2</sup>/ Beet bis zu 1,5 m erhöht bzw. abgesenkt gegenüber den angrenzenden Wegeflächen) zulässig.
- 1.2. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche A ist im gekennzeichneten Trassenbereich entlang des Drehnitzgrabens die Zugänglichkeit für den zuständigen Wasser- und Bodenverband zur Gewässerunterhaltung zu gewährleisten. Die Pflanzung tiefwurzelnder Gehölze in diesem Bereich ist unzulässig.
- 1.3. Zwischen der öffentlichen Grünfläche A und dem Sondergebiet 1 ist die Errichtung einer Fußgängerbrücke (bis 4,5 m Breite) über den Freigraben zulässig (i.V.m. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- 1.4. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche B ist die Integration von maximal 3 Spielflächen bis zu einer Größe von 1000 m<sup>2</sup> je Einzelfläche zulässig. Eine Versiegelung dieser Flächen ist maximal zu 50 % zulässig. Anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zu versickern (i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- 1.5. Für die innerhalb der öffentlichen Grünfläche B ausgewiesenen Baufelder sind die Einschiebe im Plan bezüglich Art und Maß der Bebauung bindend (i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB).
- 1.6. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche B ist die Anlage eines Eingangsbereiches inklusive Nebenanlagen bis zu 200 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig (i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB).
- 1.7. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche C ist die Errichtung eines Wasserwanderrastplatzes (überdachte Schutzhütte) zulässig (i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB).
- 1.8. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen B und C ist die Vollversiegelung des bestehenden Treidelweges (als Teilabschnitt eines regionalen Rad- und Wanderweges) bis zu einer Breite von 2,5 m zulässig. Eine geringfügige Änderung des Wegeverlaufes (Verschiebung der Trassenachse bis zu einen Meter) ist zulässig (i.V.m. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

### 2. Wasserflächen (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Innerhalb des Freigrabens (Flurstück 31, Flur 14, Gemarkung Finow) ist im nordöstlichen Abschnitt die Errichtung einer Steganlage als Anlegestelle für Wasserwanderer bis zu 30 m<sup>2</sup> zulässig

**3. Waldflächen (§ 9 (1) Nr. 18 b BauGB)**

Die innerhalb des Plangebietes ausgewiesene Waldfläche ist als Erholungswaldfläche zu bewirtschaften. Die Errichtung von 2 Spielbereichen (max. 1000 m<sup>2</sup>/Spielbereich) ist zulässig. Die Höhe der Spielgeräte darf die mittlere Baumhöhe des umliegenden Gehölzbestandes nicht überragen. Ein Versiegelungsgrad von 50 % darf nicht überschritten werden.

**4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- 4.1. Während der Bauarbeiten sind zu erhaltende Vegetationsbestände durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS - LG 4 zu sichern.
- 4.2. Die gekennzeichneten Flächen ALF1 - ALF6, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind gemäß Sanierungskonzeption der UWEG mbH (8/99) zu sanieren.
- 4.3. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ALF7 ist entlang der Wege und im Bereich der Spielplätze eine Gefährdung der Besucher durch kontaminiertes Erdreich durch geeignete Sanierungsmaßnahmen auszuschließen.
- 4.4. Der nicht kontaminierte Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18300 abzuschieben und entsprechend DIN 18915 innerhalb des Plangebietes einer Folgenutzung als Vegetationsfläche zuzuführen.
- 4.5. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Sondergebiete sind nach erfolgter Altlastensanierung gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB).
- 4.6. Innerhalb der Sondergebiete sind fensterlose Fassaden ab einer Länge von 10 m mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen (Pflanzdichte 1 Pflanze je 2 m Fassadenlänge) (i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB).
- 4.7. Einzäunungen innerhalb des Plangebietes sind mit geeigneten Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Es ist je laufenden m Zaun mindestens eine mehrjährige Kletterpflanze anzupflanzen (i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB).
- 4.8. Innerhalb der umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen. Der Anteil von Ziergehölzen darf 50 % nicht überschreiten (i.V.m. § 9 (1) Nr. 25a BauGB).
- 4.9. Der vorhandene Altobstbestand auf der Halbinsel zwischen dem SO 1 und SO 2 ist durch Neupflanzungen von hochstämmigen Obstbäumen zu ergänzen und als Streuobstwiese dauerhaft zu pflegen (i.V.m. § 9 (1) Nr. 25a BauGB).



## Quellennachweis

Baugesetzbuch in der Neufassung vom 27.8.1997

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25. 6 1992, mit Änderungen vom 15.12.1993 und 22.12.1997

Bauleitplanung und Landschaftsplanung, Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 29.4.1997

Biotopkartierung Brandenburg, Kartieranleitung 1995

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

Landschaftsplan der Stadt Eberswalde, Büro Stefan Wallmann, September 1997

Landschaftsplanerischer Ideen- und Realisierungswettbewerb, Landschafts- und Freizeitpark Eisenspalterei, Landesgartenschau 2002, Auslobung, Büro Stefan Wallmann, September 1998

VHS - Bildungswerk: Dendrologische- vegetationskundliche Beurteilung der Wald- bzw. Baumbestände und Brachflächen, 1999 unveröffentlicht

GUT mbH (1998): Erläuterungsbericht zur Sicherung und Rekultivierung der Kranbaudeponie Eberswalde

UVE (1997): Multitemporale Karten und Luftbildauswertung des Standortes nördlich Kranbau Eberswalde,

UWEG mbH (1998): Sanierungsuntersuchung für die Industriebrache auf dem Gelände der Landesgartenschau 2002 in Eberswalde

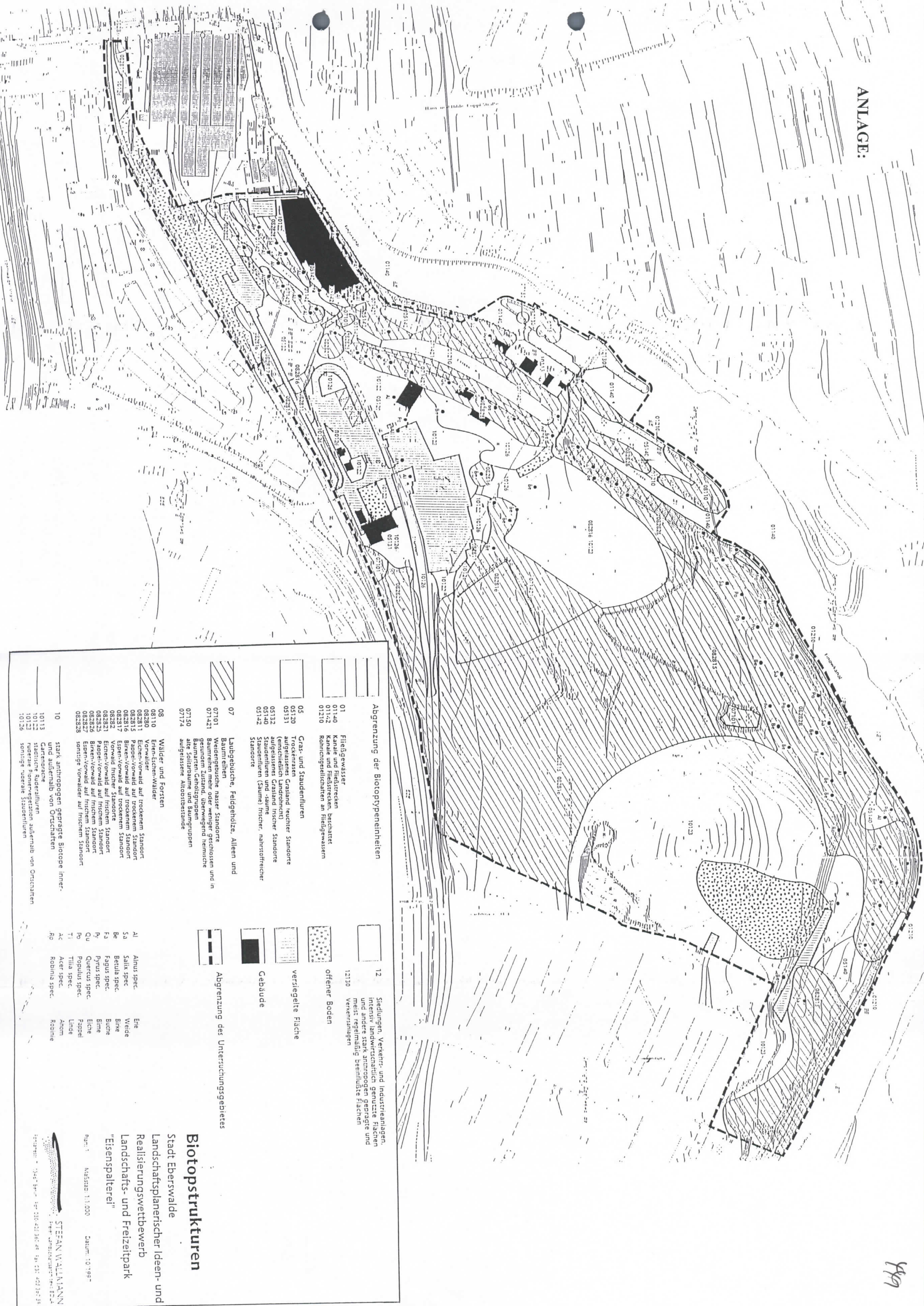
Rothmaler (1976) Exkursionsflora für die Gebiete der DDR und der BRD, Bd. 4; Volk und Wissen Berlin

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

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



ANLAGE:



Abgrenzung der Biotopeinheiten

|                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |       |                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01                                                                                            | Fließgewässer<br>Kanäle und Fließstrecken<br>011-40<br>011-42<br>01210                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 12    | Siedlungen, Verkehrs- und Industrieanlagen,<br>intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen<br>und andere stark anthropogen geprägte und<br>meist regelmäßig beeinflusste Flächen |
| 05                                                                                            | Gras- und Staudenfluren<br>051-20<br>051-31<br>051-32<br>051-40<br>051-42                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 12130 | offener Boden<br>Verermsanlagen                                                                                                                                                   |
| 07                                                                                            | Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen und<br>Baumreihen<br>071-01<br>071-421                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       | versiegelte Fläche                                                                                                                                                                |
| 08                                                                                            | Weidengebüsche nasser Standorte<br>Baumreihen mehr oder weniger geschlossen und in<br>gesundem Zustand, überwiegend heimische<br>Baumarten, Gehölzgruppen<br>071-50<br>071-74                                                                                                                                                                                                                        |       | Gebäude                                                                                                                                                                           |
| 08110<br>08280<br>08281<br>082811<br>082816<br>082819<br>082821<br>082822<br>082827<br>082828 | Wälder und Forsten<br>Eichen-Eichen-Wälder<br>Vorwälder<br>Eichen-Vorwald auf trockenem Standort<br>Birkel-Vorwald auf trockenem Standort<br>Eichen-Vorwald auf trockenem Standort<br>Vorwald frischer Standorte<br>Eichen-Vorwald auf frischem Standort<br>Birkel-Vorwald auf frischem Standort<br>Birken-Vorwald auf frischem Standort<br>Eichen-Vorwald auf frischem Standort<br>082827<br>082828 |       | Abgrenzung des Untersuchungsgebietes                                                                                                                                              |
| 10                                                                                            | stark anthropogen geprägte Biotope inner-<br>und außerhalb von Ortschaften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |       |                                                                                                                                                                                   |
| 10113<br>10122<br>10123<br>10126                                                              | Gartennähe<br>städtische Ruderalfluren<br>ruderal Pionervegetation außerhalb von Ortschaften<br>sonstige urbane Staudenfluren                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |                                                                                                                                                                                   |

Biotopstrukturen

Stadt Eberswalde  
Landschaftsplanerischer Ideen- und  
Realisierungswettbewerb  
Landschafts- und Freizeitpark  
"Eisenspalterei"

Plan: 1 Maßstab: 1:1.000 Datum: 10.1997

STEFAN WALLMANN  
Landschaftsplanerischer Ideen- und  
Realisierungswettbewerb  
Landschafts- und Freizeitpark  
"Eisenspalterei"



# Brandenburgisches Landesamt für Verkehr und Straßenbau

LAND BRANDENBURG



## ANLAGE 4:

EINGEGANGEN  
15. Mai 1996  
Erl. .... 819

Brandenburgisches Landesamt für Verkehr und Straßenbau  
Lindenallee 51, 15366 Dahlewitz-Hoppegarten

Stadt Eberswalde  
- untere Bauaufsichtsbehörde -  
Dr. - Zinn - Weg 18

16225 Eberswalde

|               |      |      |        |      |
|---------------|------|------|--------|------|
| 61            | 61.0 | 61.1 | 61.2   | 61.3 |
| 61.4          | 61.5 | 61.6 | 61.7   |      |
| 01. Aug. 1996 |      |      |        |      |
| RÜ            | B    | eilt | sofort | WV.  |
| T.            |      |      |        |      |

*[Handwritten signature]*

Außenstelle Schönefeld  
Dezernat 2  
Flughafen Berlin-Schönefeld  
12527 Berlin  
Postfach 20  
12508 Berlin

Telefax: (030) 60 91 32 87

Geschäftszeichen

Bearbeiter

(030) 60 91 32-

Datum

03342/355171

2414/Bl.-6155

Hr. Blechschmidt

13.05.1996

Gespräch vom 2.05.1996

### Baubeschränkungsbereich des Flugplatzes Finow

Sehr geehrter Herr Meier,

wie wir Ihnen bereits in unseren Stellungnahmen zu TöB-Verfahren mitgeteilt hatten verfügt der Flugplatz Finow über einen Baubeschränkungsbereich der Klasse A. Anlage 2 der Anordnung über Baubeschränkungsbereiche in der Umgebung von Flugplätzen vom 30.04.1971, Gbl. der DDR, Sonderdruck-Nr. 699 (Anlage 1). Die Ausdehnung der Baubeschränkung, die Lage der An- und Abflugfläche (Fläche A) und der seitlichen Hindernisbergrenzungsfläche (Fläche B) ist aus beigelegten Kartenmaterial ersichtlich.

Gemäß der o. g. Anordnung bedürfen Bauvorhaben unserer Zustimmung für die folgendes gilt:

| Entfernung des Bauvorhabens von der Schwelle (End- und Anfangspunkt der SLB) | Lage zur Anfluggrundlinie (siehe beigelegte Karte) | Höhe des Bauvorhabens bezogen auf den Flugplatzbezugspunkt | Bemerkungen                         |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| bis 3000 m                                                                   | An- und Abflugfläche (A)                           | alle                                                       | ausgenommen alle Nutzungsänderungen |
| von 3000 - 5000 m                                                            | An- und Abflugfläche (A)                           | über 30 m                                                  | wie oben                            |
| von 5000 - 6500 m                                                            | An- und Abflugfläche (A)                           | über 45 m                                                  | wie oben                            |

| Entfernung des Bauvorhabens vom Flugplatzbezugspunkt (FBP=37m NN) in m | Lage zur Anfluggrundlinie (siehe beigefügte Karte) | Höhe des Bauvorhabens bezogen auf den Flugplatzbezugspunkt | Bemerkungen |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------|
| bis 360 m                                                              | seitlich der Anfluggrundlinie (B)                  | alle                                                       | wie oben    |
| 360 - 3000 m                                                           | seitlich der Anfluggrundlinie (B)                  | über 30 m                                                  | wie oben    |
| 3000 - 5000 m                                                          | seitlich der Anfluggrundlinie (B)                  | über 45 m                                                  | wie oben    |
| 5000 - 6500 m                                                          | seitlich der Anfluggrundlinie (B)                  | über 50 m                                                  | wie oben    |

Unserer Zustimmung bedarf es ferner nicht, wenn es sich um ein Bauvorhaben im Sinne des § 34 BauGB handelt, deren vorgesehenen Bauhöhen die vorhandene, ortsübliche Bebauung nicht übersteigen.

Wir empfehlen Ihnen, den Baugenehmigungen für Vorhaben innerhalb des Gebietes des Baubeschränkungsbereiches folgenden Hinweis beizufügen:

Ihr Vorhaben befindet sich in unmittelbarer Umgebung zum Verkehrslandeplatz Finow. Die Luftverkehrskonzeption für das Land Brandenburg, bestätigt durch Beschluß der Landesregierung vom 29.08.1995, sieht für diesen Standort eine langfristige Entwicklung zum Regionalflughafen vor. Daher sind Lärmimmissionen nicht auszuschließen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

*Wernicke*  
Wernicke

Anlagen



Landesamt  
für Bauen, Verkehr und Straßenwesen

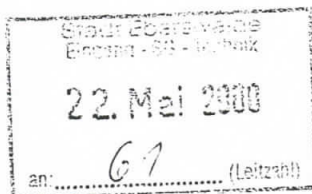
LAND  
BRANDENBURG



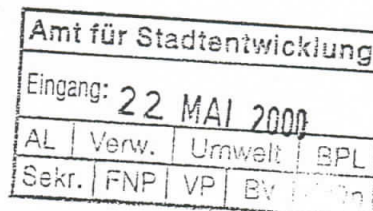
Landesamt für Bauen, Verkehr und Straßenwesen  
Lindenallee 51, 15366 Dahlwitz-Hoppegarten

Stadt Eberswalde  
Amt für Stadtentwicklung  
PF 100 650

16202 Eberswalde



Außenstelle Cottbus  
Gulbener Straße 24  
03046 Cottbus  
Telefax: (0355) 7828192



Postanschrift:  
Postfach 100744  
03007 Cottbus

Geschäftszeichen

Bearbeiter

☎ (0355) 7828-

Datum

2211-6155/BPL-BAR

Herr Roemer/Herr Heider

263

19. Mai 2000

**Bebauungsplan Nr. 521 "Landschafts- und Freizeitpark Eisenspalterei"  
der Stadt Eberswalde (Entwurf - Stand 4/00)**

hier:



Stellungnahme als obere Verkehrsbehörde gemäß Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden als Träger öffentlicher Belange im Planungsverfahren - Erlass des MSWV vom 2. September 1997 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 39 vom 1. Okt. 1997)



Stellungnahme als obere Straßenbaubehörde gemäß Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange im Planungsverfahren - Bekanntmachung des MSWV vom 1. Juni 1994 (Amtlicher Anzeiger Nr. 38 vom 22. Juni 1994)

(Zutreffendes ist angekreuzt)

**Bezug:** Ihr Schreiben vom 4. 5. 2000 (Az.: 613.521/fri-sta)

Der mit Ihrem Anschreiben übergebene Vorgang wurde unter der Nr. **C 483/00** registriert und hinsichtlich der Berührung verkehrsbehördlicher Belange geprüft.

Zum o.g. Plangebiet (B-Plan-Vorentwurf) liegt Ihnen bereits unsere grundsätzlich zustimmende Stellungnahme mit entsprechenden Hinweisen vor (vergleiche Schreiben vom 10. 5. 1999). Wie aus den nunmehr übergebenen Planunterlagen zu entnehmen ist, wurden diese Hinweise bei der Erarbeitung des B-Plan-Entwurfes berücksichtigt. Den darüber hinaus zwischenzeitlich erfolgten Änderungen und Ergänzungen wird aus der Sicht unserer Zuständigkeiten zugestimmt.

Hinsichtlich der unter Pkt. 4 unserer Stellungnahme erfolgten Aussagen zu luftverkehrlichen Belangen ergibt sich nachfolgende Präzisierung. Das Plangebiet liegt auf einer Geländehöhe von ca. 23 m über NN in einer Entfernung von ca. 5 km nordöstlich vom Flugplatzbezugspunkt des Verkehrslandeplatzes Finow (ca. 37 m über NN) und ca. 2 km

...

nördlich der Anfluggrundlinie. Unter Berücksichtigung der Höhendifferenz zwischen Plangebiet und Flugplatz erweitert sich die am Standort zulässige Hindernishöhe von 45 auf ca. 60 m über Gelände, so dass sich bei der geplanten Errichtung des Aussichtsturmes (Höhe = 58 m) keine Interessenüberschneidungen ergeben. Bei Überschreitung dieser Grenze wäre die obere Luftfahrtbehörde erneut zu beteiligen.

Im Auftrag

  
Helbig