

BPL 529, Heide wald "
ERLÄUTERUNGSBERICHT

INVESTOR: **AMR Gesellschaft bürgerlichen Rechts**
 Neue Weyerstraße 6
 5000 Köln 1

-8-

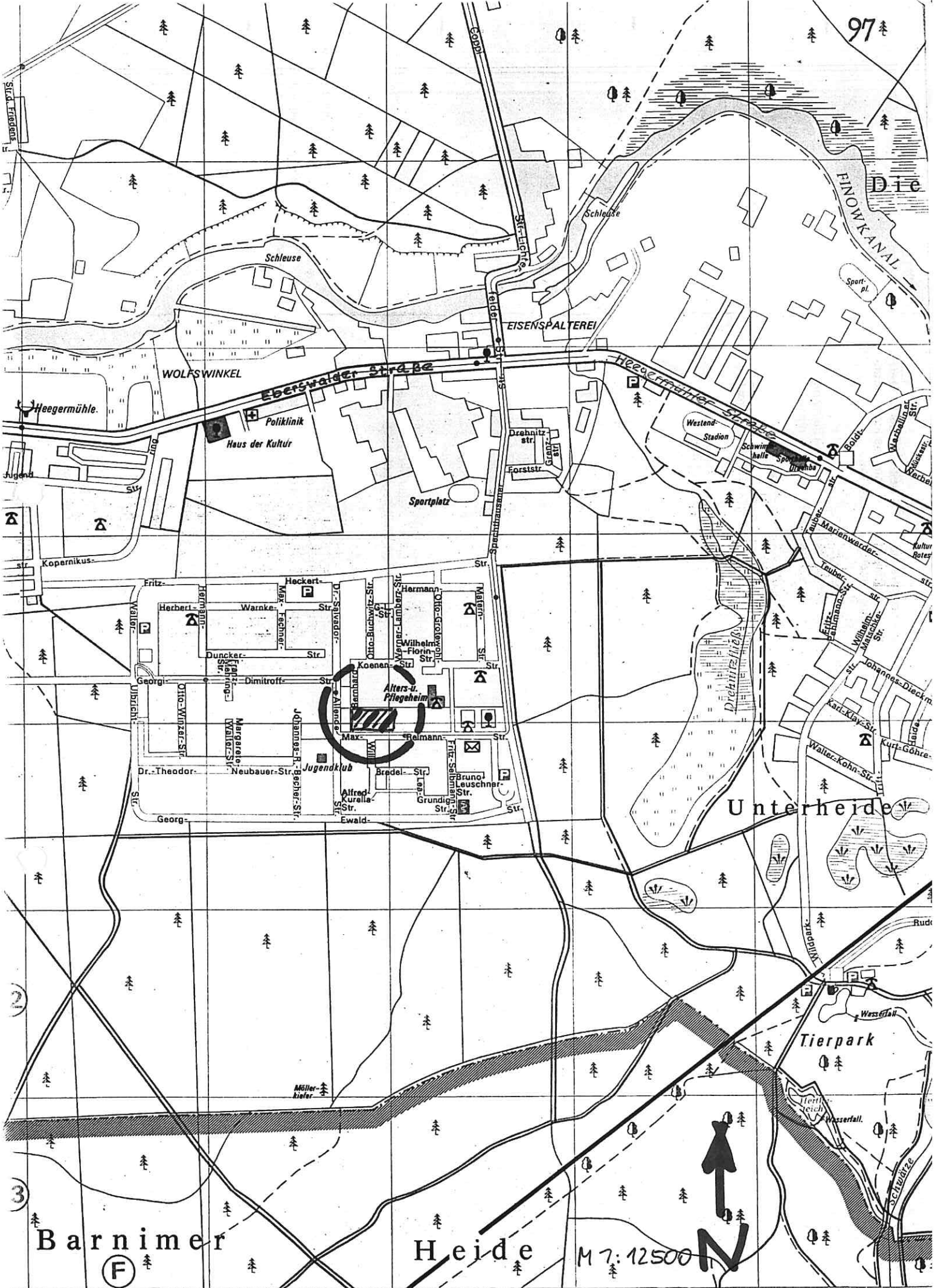
Obergeschoss

1.0 Büro/Praxsen	8 x 160 qm	= 1280 qm
2.0 Büro		190 qm

Nettonutzfläche gesamt		1470 qm
Konstruktions-u. Verkehrsfläche		267 qm

Bruttogeschossfläche	OG	1737 qm

Berlin, den 11.9.1992



P R O J E K T

EBERSWALDE-FINOW - WOHNGEBIET BRANDENBURGISCHES VIERTEL"

EINKAUFSZENTRUM HEIDEWALD

1. DIE LAGE

Im Herzen des Wohngebietes "Brandenburgisches Viertel" in Eberswalde-Finow befindet sich nördlich der Max-Reimann-Str. zwischen den Straßenzügen Dr. Salvadore-Allende-Str. und der Fritz-Selbmann-Str. ein ca. 350 m langer und im Mittel 75 m breiter Geländestreifen, der zur Zeit begrünt und mit einigen Nadelbäumen bestanden ist. Diese Fläche bietet sich an, den z. Zt. nicht vorhandenen Stadtteilmittelpunkt des Wohngebietes "Brandenburgisches Viertel" aufzunehmen. Östlich davon befinden sich eine Kaufhalle und eine Wohngebietsgaststätte sowie einige Ladeneinheiten. Diese bilden jedoch weder städtebaulich den Stadtteilmittelpunkt noch sind sie in ihrer jetzigen Struktur und vom Flächenangebot dazu in der Lage, eine angemessene Versorgung der Wohnbevölkerung mit Waren und insbesondere Dienstleistungen zu gewährleisten.

Die Endstation der Busverbindung nach Eberswalde-Finow liegt an der Ecke Allende- und Dimitroff-Str.
Der Bus nimmt die Route entlang der Max-Reinmann-Straße.

2. DAS GRUNDSTÜCK

Es wird vorgeschlagen, den neuen Stadtteilmittelpunkt - das ist das hier vorgestellte Projekt - im wesentlichen Bereich des oben beschriebenen Grünstreifens zu errichten. Der vorhandene Baumbestand wird in der Planung integriert.

Das Planungsgrundstück ist eben und liegt südlich einer vorhandenen Turnhalle an einer internen Wendeschleife der angrenzenden Wohnbebauung. Diese Situation sowie die Verkehrserschließung von Westen und von Süden her werden aufgenommen und berücksichtigt.

3. DAS BAUVORHABEN

Durch das hier vorgestellte Projekt soll das Wohngebiet "Brandenburgisches Viertel" einen Stadtteilmittelpunkt erhalten, einen Ort, an dem sich die Bewohner beim Einkaufen, Gang zur Behörde oder zum Arzt oder einfach beim Bummeln treffen können.

Daher soll das Projekt

- Einzelhandelsgeschäfte (groß- und kleinflächig),
- Dienstleistungen (z.B. Banken, chem. Reinigung),
- Handwerksbetriebe (z.B. Bäcker),
- Gastronomie,
- eine Apotheke,

und im Obergeschoß

- Büros / Praxen (Ärzte, freie Berufe, sonstige Firmen)

beherbergen.

Für die Kunden des Projektes werden ebenerdige Parkplätze und ein Parkdeck bereitgestellt.

Der Gebäudekomplex besteht aus:

- dem eingeschossigen Trakt für Handel, Dienstleistungen, Gastronomie,
- einer darüber angeordneten Büro-/Praxenetage.

Die gut proportionierten Baukörper erhalten interessant gegliederte Fassaden und bilden somit einen positiven Kontrast zu der eher uniformen Umgebung. Sowohl die Innen- als auch die Außendecke des Gebäudes setzen ein ganz individuelles gestalterisches Signal.

4. DAS BELEGUNGSKONZEPT

Das Erdgeschoß ist für die Versorgung der benachbarten Wohnbevölkerung mit Waren und Dienstleistungen aller Art sowie Gastronomie und Freizeitangebote vorgesehen.

Das 1. Obergeschoß beherbergt Büros und Praxen für sich neu etablierende Betriebe:

- Ärzte,
- Rechtsanwälte, Steuerberater,
- Architekten, Ingenieure,
- sonstige Dienstleistungsbetriebe.

5. DIE BEGRÜNUNG

Der gesamte Komplex wird landschaftsgärtnerisch gestaltet und soll trotz seiner Geschäftigkeit eine Atmosphäre ausstrahlen, die zum Verweilen einlädt. Hierdurch soll die Qualität als "Treffpunkt" und Stadtteilmittelpunkt gefördert werden.

6. DIE FLÄCHEN

Grundstücksfläche

66,5 x 190,50 m	=	12.668,25 qm
36,0 x 50,00 m	=	1.800,00 qm
3,0 x 19,00 m	=	57,00 qm

ca. =		14.525,25 qm

Bebaute Fläche (ohne Parkplätze)

90,5 x 48,5 m	=	4.389,25 qm
36,0 x 36,5 m	=	1.314,00 qm
3,0 x 6,0 x 5	=	90,00 qm
- 23,8 x 7,0 m	= -	166,60 qm

		5.626,65 qm

Brutto-Geschoßfläche, BGF

Erdgeschoß	5626 qm	ca. = 5.626 qm
Obergeschoß	90,5 x 12,5 = 1.131,25 qm	
	18,0 x 12,5 = 225,00 qm	
	30,5 x 12,5 = 381,25 qm	

	1.737,50 qm	ca. = 1.737 qm

		7.363 qm

Grundflächenzahl. GRZ

(bebaute Fläche / Grundstücksfläche) ca. = 0,38

Geschoßflächenzahl. GFZ

(Geschoßfläche / Grundstücksfläche) ca. = 0,51

Stellplätze

ca. = 230 Stück

7. DER INVESTOR

Investor ist die AMR GbR, Neue Weyerstraße 6, 5000 Köln 1.

Das Investment beträgt ca. 30 Mio..

Mit der Ausführung sollen im wesentlichen örtliche Baufirmen beauftragt werden.

Die gewerblichen Flächen sollen vermietet werden, hierbei werden ortsansässige Firmen bevorzugt berücksichtigt

8. DIE ARBEITSPLÄTZE

Während der Bauphase werden voraussichtlich

- auf der Baustelle 150 Arbeitsplätze
- bei Zulieferbetrieben 100 Arbeitsplätze

neu geschaffen bzw. gesichert.

Nach Fertigstellung werden am Objekt ca. 150 neue Arbeitsplätze geschaffen, so daß hier - wegen Teilarbeitszeit - ca. 200 Menschen einen Arbeitsplatz finden werden.

9. BAUBEGINN

Unverzüglich nach erfolgter Baugenehmigung soll mit dem Bau begonnen werden.

-7-

Nutzflächenausweisung

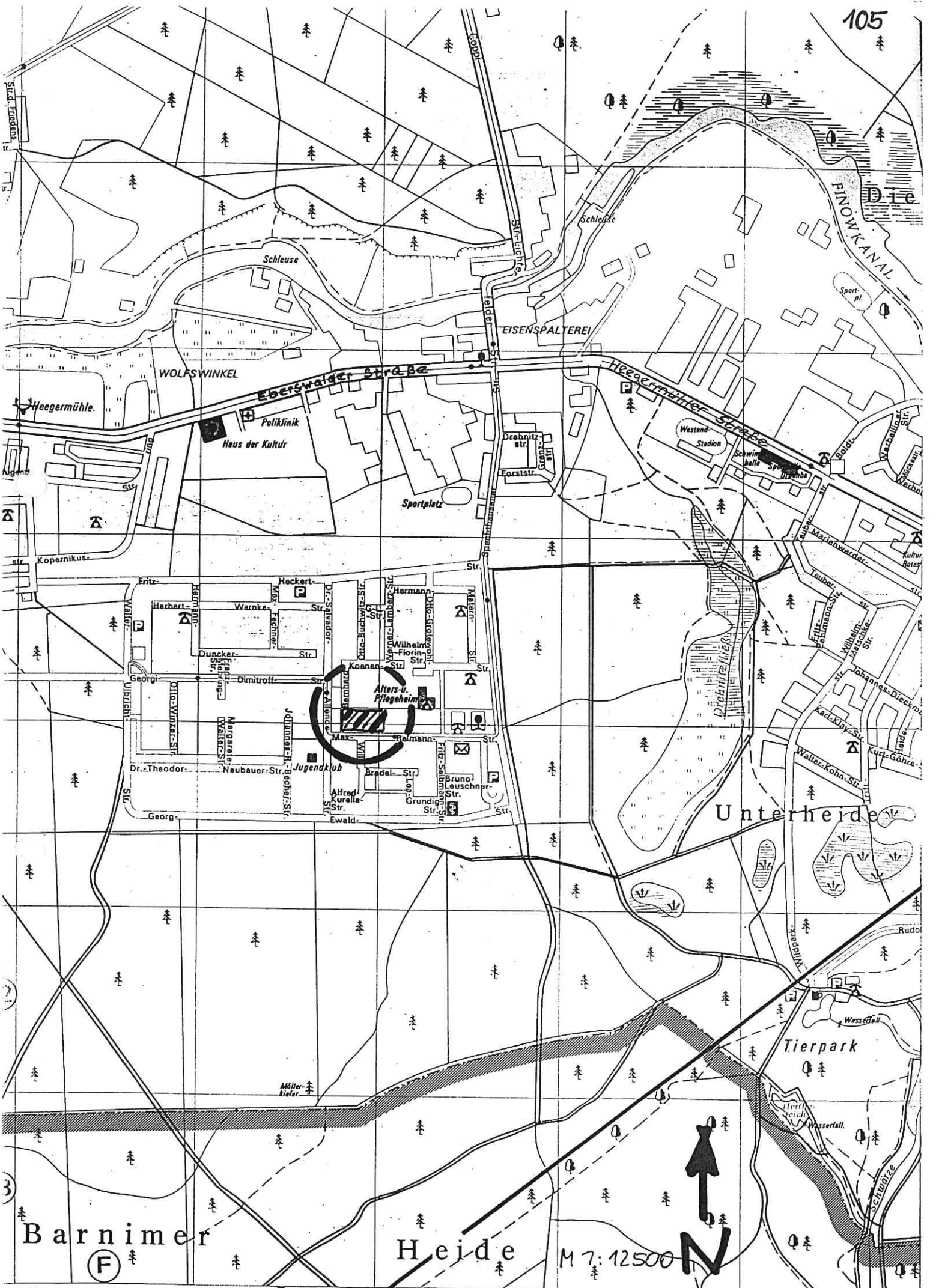
Erdgeschoss

1.0	SB-MARKT	
	Verkaufsfläche SB-Markt	1728 qm
	Sonstige Flächen SB-Markt	
	Anlieferung ,Lager, Kühlräume	542 qm
2.0	Apotheke	210 qm
3.0	Bank	300 qm
4.0	Shop 1	63 qm
5.0	Shop 2	63 qm
6.0	Gastronomie/Laden	260 qm
7.0	Shop 3	90 qm
8.0	Shop 4	90 qm
9.0	Blumenladen	80 qm
10.0	Shop 5	150 qm
11.0	Shop 6	90 qm
12.0	Bistro	72 qm
13.0	Shop 7	90 qm
14.0	Getränkeshop	216 qm
15.0	Technik	410 qm
16.0	Passage	528 qm

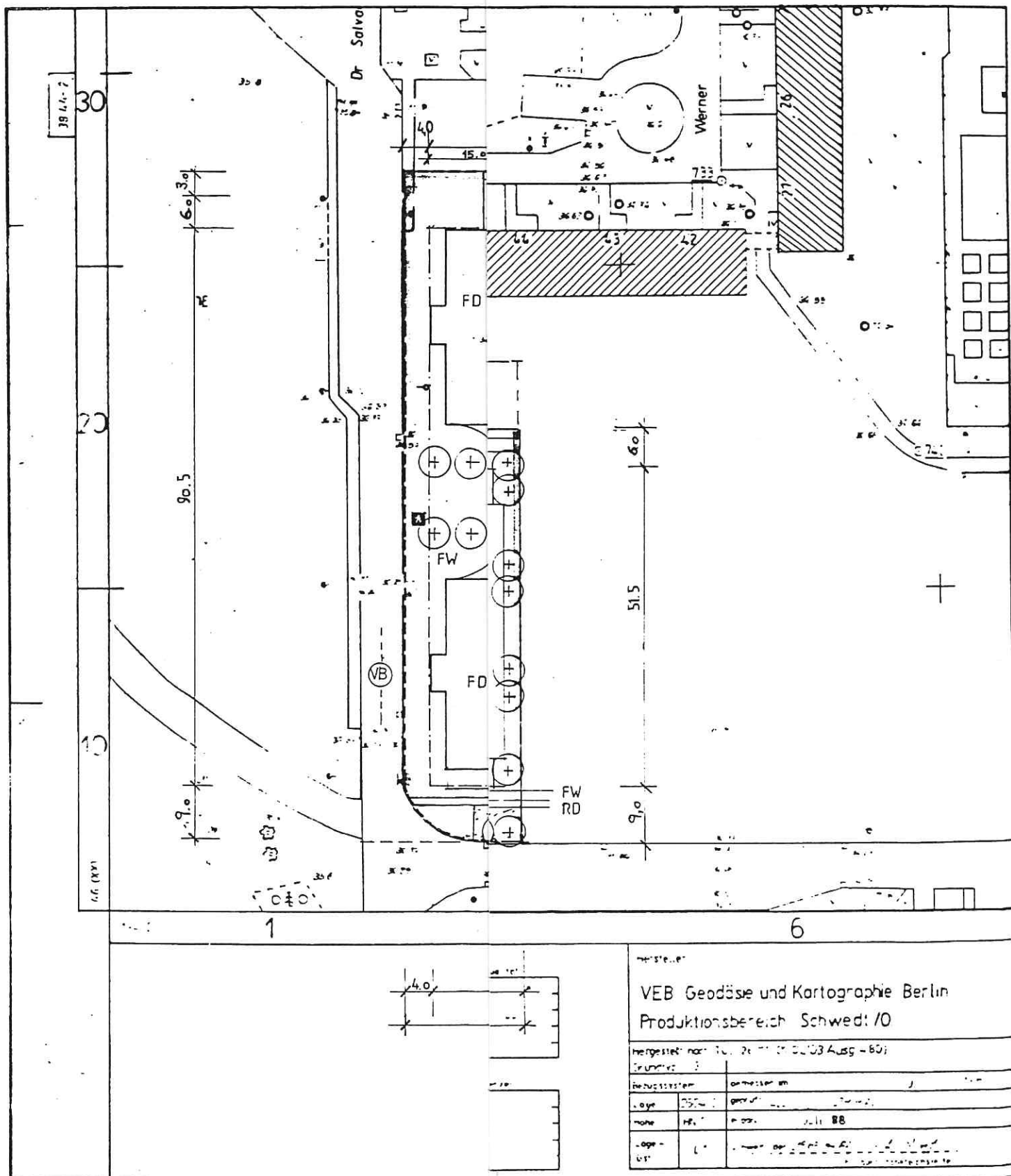
Nettonutzfläche	4982 qm
-----------------	---------

Konstruktions-u. Verkehrsfläche	644 qm
---------------------------------	--------

Bruttogeschossfläche	EG	5626 qm
----------------------	----	---------



BEBAUUNGSPLAN EBERSWALDE / FIN



Hersteller

VEB Geodäsie und Kartographie Berlin
Produktionsbereich Schwedt/0

hergestellt nach: 1:1000000, 1:50000, 1:25000, 1:10000, 1:5000, 1:2500, 1:1000, 1:500, 1:250, 1:100, 1:50, 1:25, 1:10, 1:5, 1:2, 1:1

Geometrisches

entworfen am

Lage

gezeichnet am

Maßstab

Maßstab

Lage

Lage

Lage

Lage

Inhaltsverzeichnis

1. Alter Grünordnungsplan vom 20.3.93

incl. textliche Erläuterung,
Bestandsanalyse

2. Stellungnahme des Landesumweltamtes vom 24.5.93 UND 5.93

3. Neuer Grünordnungsplan vom 14.6.93

mit Einarbeitung der mit dem Landesumweltamt ~~und Stadtplanungsamt~~
festgelegten Änderungen

Dr. Bernd Gustke

Dr. Gerald Schrödl

GbR

Am Krankenhaus 8-12

Eberswalde-Finow

O-1300

Telefon 21 021

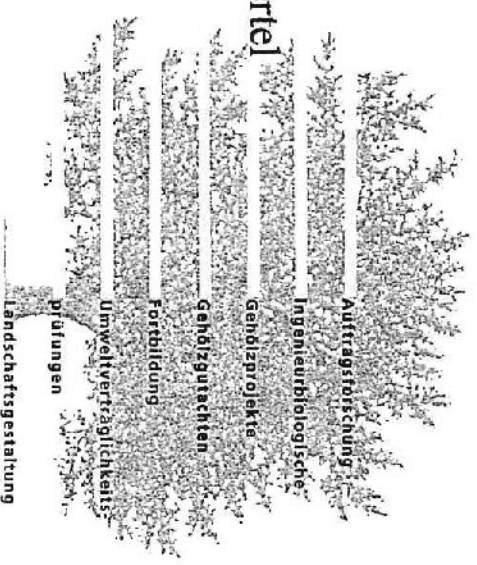
Telefax 23 293

Grünordnungsplan

zum Bebauungsplan

Einkaufszentrum Heidewald

in Eberswalde-Finow, Brandenburgisches Viertel



Auftraggeber:

FUNDUS WOHNBAUTEN GMBH
Brandenburgische Straße 22
W 1000 Berlin 31

im Auftrag der
AMR GbR
Neue Weyer Straße 6
W 5000 Köln 1

Dresdner Bank

Eberswalde

BLZ 150 800 00

Konto 01 647 635 00

Bearbeiter: Dr. G. Schrödl

Neu Gersdorf, den 20.3.93

neue Anschrift: 1311 Neu Gersdorf, Unter den Eichen, Tel. Heckelberg 6255

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1.	Aufgabenstellung	3
1.2.	Einordnung des Bauvorhabens	4
2.	Bestandserhebung und -bewertung	8
2.1.	Vegetationserhebung, Flächenbilanz	8
2.2.	Standortkundliche Einordnung	17
2.3.	Aktuelle Funktionen der Planfläche	18
2.4.	Defizite, Konflikte, Bewertung der Vegetation	19
2.6.	Planungsziele, Ausgleichsmaßnahmen	22
2.5.	Bewertung von Eingriff und Ausgleich	23
3.	Textliche Festsetzungen	26
3.1.	Pflanzgebote	26
3.2.	Pflanzbindungen	27
3.3.	Regenwasserverwendung	28
3.4.	Realisierung	28
	- Literaturverzeichnis	

1. Einleitung

1.1. Aufgabenstellung

In der Stadt Eberswalde-Finow ist im Stadtteil Brandenburgisches Viertel an der NO-Seite der Straßenkreuzung Dr.-Allende-Straße und Max-Reimann-Straße der Bau eines zweigeschossigen Einkaufszentrums mit Parkdeck auf einer Fläche von ca.2ha vorgesehen. Die Lage des Baugrundstücks und die zu beplanende Fläche sind dem Lageplan zu entnehmen.

Nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz (BNG) §7 Abs.1 werden die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege von den Trägern der Bauleitplanung in Landschafts- und Grünordnungsplänen dargestellt. Nach Abs.2 sind die Darstellungen der Grünordnungsplanung in die Bebauungsplanung oder Vorhaben- und Erschließungsplanung aufzunehmen.

Die geplante Baumaßnahme Einkaufszentrum ist nach § 10 des BNG als Eingriff zu werten und demzufolge sind Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

Ziel der Grünordnungsplanung ist es insbesondere, das Bauvorhaben durch grünordnerische Festsetzungen in das jetzt vorhandene, fast ausschließlich aus 6-geschossigen Wohnhäusern bestehende Viertel einzuordnen und damit zu einer Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität beizutragen. Aus diesen Gründen ist eine Betrachtung über die unmittelbaren Grenzen des Bebauungsgebietes hinaus erforderlich.

Die Ziele der Grünordnungsplanung bestehen in folgenden Punkten:

- Erfassung und Bewertung der Naturausstattung als Grundlage für die Erhaltung der natürlichen Ressourcen
- Eingriffsbewertung und Ausgleichsfestsetzung
- Grünordnerische Gestaltung und Festsetzung von Maßnahmen zur Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität
- Festsetzung von optimalen Gehölzarten und Gehölzaufbaustrukturen

1.2. Einordnung des Bauvorhabens

In Eberswalde-Finow ist Ende der 70er Jahre begonnen worden, ein Wohngebiet für 10 bis 15000 Menschen in die Waldflächen zwischen den früher selbständigen Städten Eberswalde und Finow zu bauen. Damit sollte das Ziel erreicht werden, beide Städte städtebaulich zu vereinen und durch die Erhaltung von Waldstücken zwischen den Häusern einen Waldstadtcharakter zu erzeugen. Diese Waldrestflächen (zumeist Kiefernbestände) stehen heute in verschiedener Größe und Flächenform, teilweise sehr verloren und ohne Zuordnung zwischen den Wohnquartieren. Der Eindruck der Ungeordnetheit wird dadurch verstärkt, das ehemals geplante Infrastruktureinrichtungen dem fast ausschließlichen Wohnungsbau geopfert wurden, die Flächen aber vorher schon freigeschlagen worden waren. Dadurch ist ein Bild entstanden, daß neben den Wohnbauten auf unverhältnismäßig großen kahlen Freiflächen inselartig Kiefernwaldreste stehen. Mit dem Bau des Einkaufszentrums Heidewald wird nunmehr ein Beitrag dazu geleistet, die Defizite aus der Vergangenheit aufzuarbeiten und der Konzentration der Menschen in diesem Stadtteil entsprechende, attraktive Einkaufs- und Infrastruktureinrichtungen zu schaffen. Ein derartiges Vorhaben bedingt selbstverständlich eine planerische Neubearbeitung und kann sich nicht im 'Lückenschließen' entsprechend der alten Planungen erschöpfen. Die Situation im Planungsgebiet wird aus den Abbildungen 1 bis 6 auf den folgenden Seiten ersichtlich.

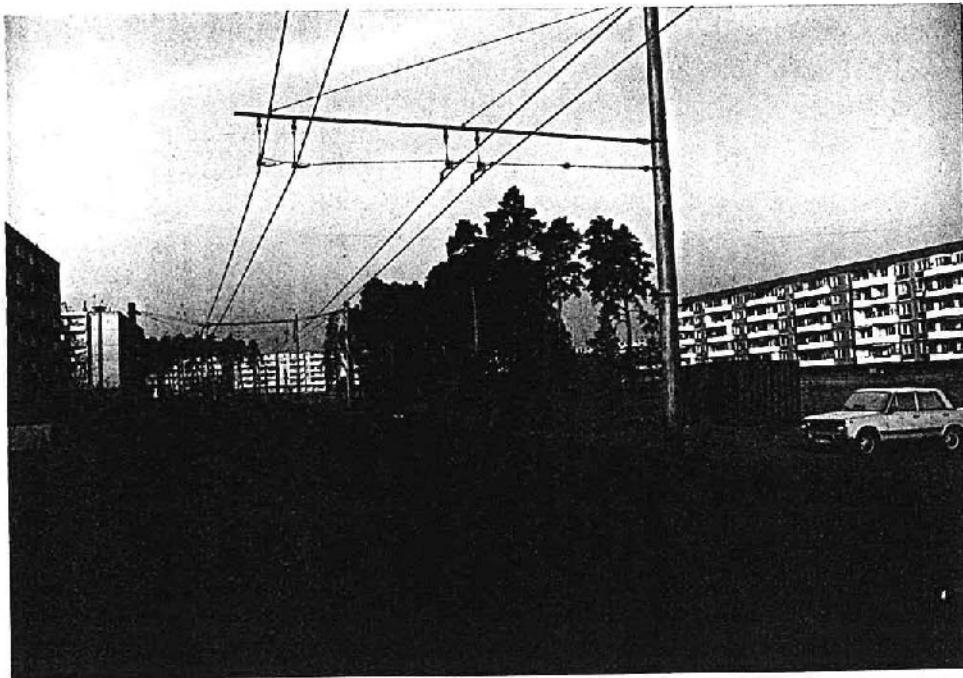


Abb.1: Blick von Osten auf die Max-Reimann-Straße. Der viel zu große Abstand zwischen den Wohnbauten wird sichtbar. Die Waldstücke wirken verloren und stellen keine Verbindung her.



Abb.2: Der freie Platz zwischen Kiefern und Wohnhäusern ist nicht gestaltet und bietet das Bild einer Baufläche, die offen gehalten wurde.



Abb.3: Selbst unmittelbar an den Wohnhäusern ist keine Grüngestaltung sichtbar, obwohl seit fast 10 Jahren Bürger dort wohnen. Die Wege sind nur als Trampelpfade durch die Bevölkerung selbst angelegt.

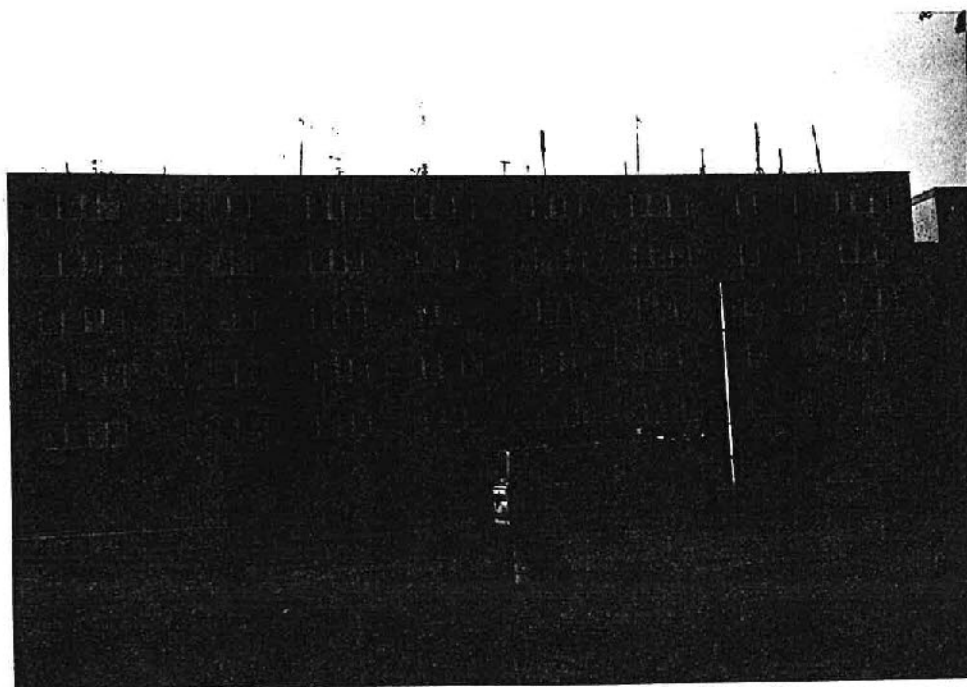


Abb.4: Die gegenüberliegende Front der Häuser von Abb.3 ist eine Hausvorderseite, die nahezu ungeordnet ist und keine Grüngestaltung aufweist. Wichtig wäre eine Abpflanzung mit Bäumen und Sträuchern zur Straße.

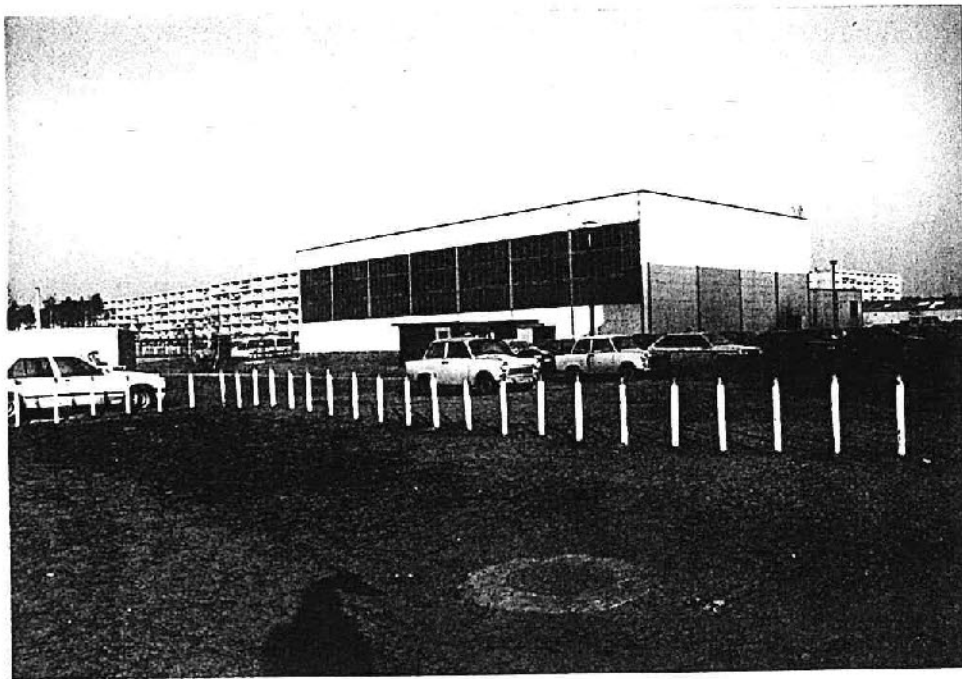


Abb.5: Die Nordwestbegrenzung des Planungsraumes bildet eine Sporthalle, die räumlich ohne Zuordnung zu sein scheint. Gerade dieser Zweckbau bietet sich als Kern für eine Großgrünbepflanzung an.

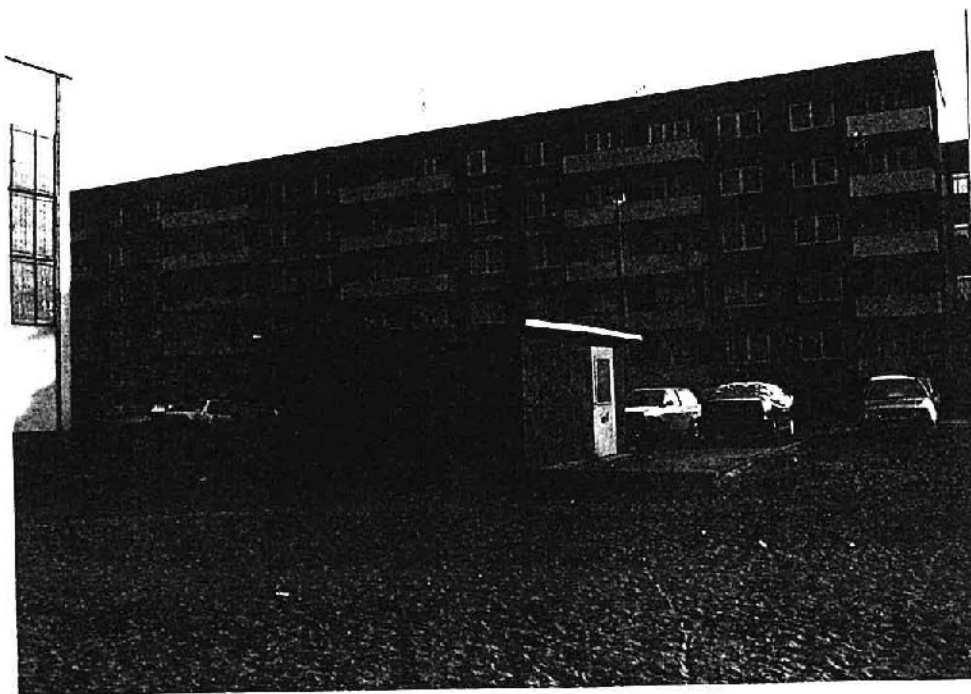


Abb.6: Das Transformatorenhaus neben der Sporthalle wirkt wie der Rest einer Baustelleneinrichtung. Die Freiflächen im Planungsraum werden wie hier sichtbar, völlig ungeordnet belaufen und beparkt.

2. Bestandserhebung und -bewertung

2.1. Vegetationserhebung, Flächenbilanz

Die zu bebauende Fläche ist im wesentlichen Sandfläche (Abb.10) ohne durchgehende Bodenvegetation.

Zur Max-Reimann-Straße hin wird die Fläche offensichtlich ständig von LKWs befahren bzw. als Parkplatz benutzt, sodaß sich auch aus diesem Grund kaum etwas ansiedeln konnte (Abb.7). Die Planfläche ist unverhältnismäßig stark, kreuz und quer belaufen und bespielt (Abb.8) und weist vielerorts Abgrabungen auf (Abb.9).

Die kleinen Gehölzrestbestände sind gruppenweise numeriert und im Plan des Gehölzbestandes dargestellt.

Die Gehölzgruppen sind durch folgende Eckdaten näher zu charakterisieren:

Im Nordwesten der zu bebauenden Fläche finden sich, geringfügig über dem sonstigen Geländeniveau, die Gehölzgruppen I und II mit kleinwüchsigen Laubgehölzen (Birke, Eiche, Weide).

Die Gehölzgruppen III bis VI sind fast ausschließlich von Kiefern bewachsen. Es handelt sich um sehr lockere Bestände. Die Restbestände sind 3-schichtig aufgebaut. Die Baumhöhe in der mittleren und unteren Etage korrespondiert nicht in jedem Fall mit dem Stammdurchmesser. Bodenvegetation ist kaum erkennbar. Sichtbar wird überall durch den menschlichen Einfluß (Trittwirkung) die Degradation des Standortes (Humusabbau, es ist praktisch keine Humus- bzw. Rohhumusschicht mehr vorhanden) und es kommt zu Wurzelhalsentblößen durch Abtrag und Freiwehen der oberen Bodenschichten (Abb.10).

Gehölzgruppe I - (Abb. 11)

17 Birken	11 Bäume	Stammdurchmesser 5,5 bis 14 cm
		Höhe 7 m Kronendurchmesser 2m
	3 Gruppen	(mehrere gleichstarke Stämme aus einem Wurzelstock
		Stammdurchmesser 5,5 bis 8 cm
		Höhe 5 m
	4 Büsche	Höhe 1,3 m
Stieleiche	4 Büsche	Höhe 1,8 m

Gehölzgruppe II - (Abb.12)

- 14 Birken 7 Bäume
 4 Gruppen (mehrere gleichstarke Stämme aus einem
 Wurzelstock)
 3 Büsche Abmessungen wie bei Gruppe 1
- 2 Stieleichen, buschig
 1,5 m bis 2 m hoch
- 5 Weiden buschig
 1,5 bis 2 m hoch

Gehölzgruppe III - (Abb.13)

- 7 Kiefern obere Schicht Stammdurchmesser 33 - 48 cm
 Höhe 18 - 22 m
 Kronendurchmesser 7 m
- 3 Kiefern untere Schicht Stammdurchmesser 8 -10 cm
 Höhe 3 -5 m
 Kronendurchmesser 3 m

Gehölzgruppe IV - (Abb.14)

- 14 Kiefern obere Schicht Stammdurchmesser 33 -47 cm
 Höhe 19 -21 m
 Kronendurchmesser bis 7 m
- 1 Kiefer mittlere Schicht Stammdurchmesser 18 cm
 Höhe 9 m
 Kronendurchmesser 4 m
- 14 Kiefern untere Schicht Stammdurchmesser 12 - 12 cm
 Höhe 3 - 5 m
 Kronendurchmesser 3 m

Gehölzgruppe V - (Abb.15)

24 Kiefern	obere Schicht	Stammdurchmesser 39 -42 cm Höhe 20 m Kronendurchmesser 7 m
9 Kiefern	mittlere Schicht	Stammdurchmesser 17 - 27 cm Höhe 10 m Kronendurchmesser 4 m
25 Kiefern	untere Schicht	Stammdurchmesser 5,5 - 10 cm Höhe 3,5 - 5 m Kronendurchmesser 3 m
1 Stieleiche		Stammdurchmesser 12 cm Höhe 2 m

Gehölzgruppe VI - (Abb.16)

9 Kiefern	obere Schicht	Stammdurchmesser 37 - 45 cm Höhe 19 - 25 m Kronendurchmesser 7 - 8 m
6 Kiefern	mittlere Schicht	Stammdurchmesser 14,5 - 20 cm Höhe 5 - 12 m Kronendurchmesser 4 m
20 Kiefern	untere Schicht	Stammdurchmesser 7,5 - 13 cm Höhe 1,5 - 3,5 m Kronendurchmesser 3 - 5 m
1 Stieleiche		Stammdurchmesser 5,5 cm Höhe 1,8 m
1 Birke		Stammdurchmesser 10,5 cm Höhe 7 m



Abb.7: Fahrspuren führen bis an und in die Restbestände, die jungen Bäume sind zum großen Teil abgebrochen und beschädigt worden.

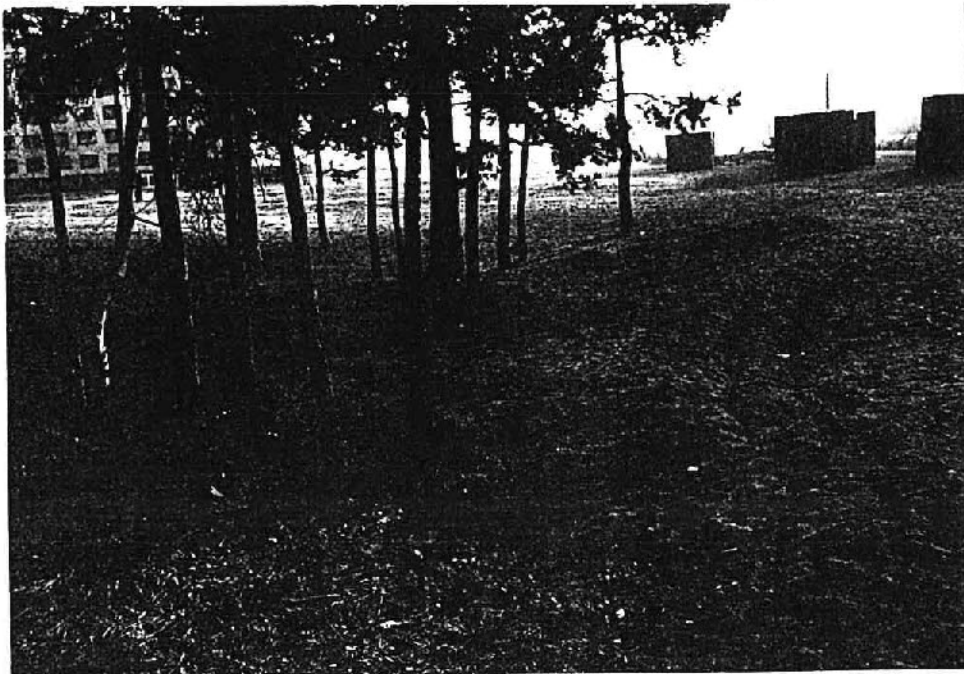


Abb.8: Die Kleinbestände werden überall durchlaufen und unterliegen einem immensen Streß.

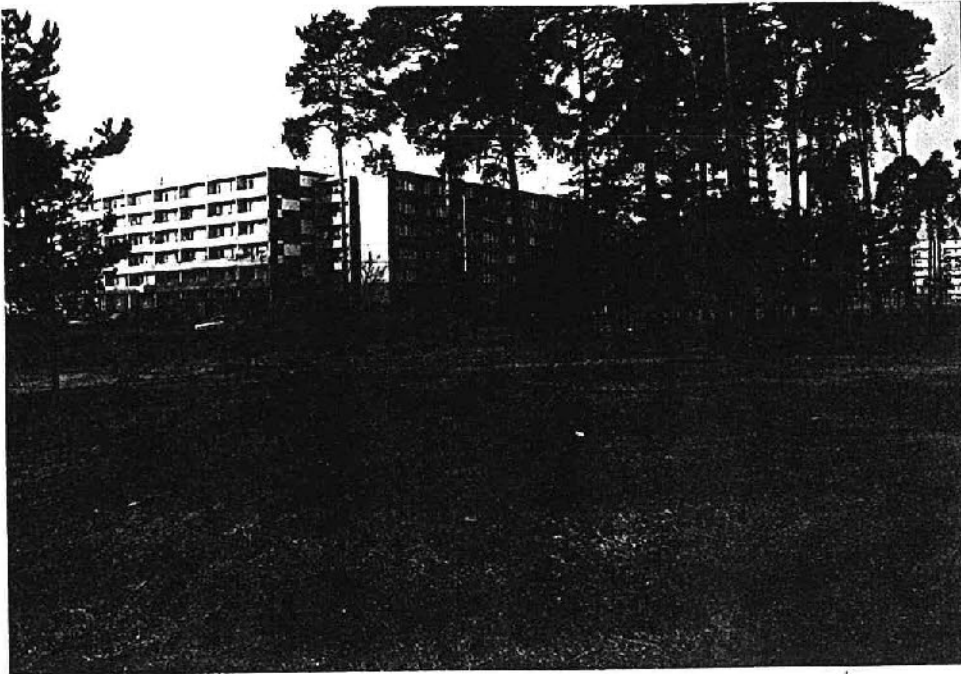


Abb.9: Abgrabungen des natürlichen Bodenprofils durch Baumaßnahmen und spielende Kinder.



Abb.10: Der Oberboden wurde soweit abgetragen, daß die Wurzeln frei liegen und ständig Beschädigungen ausgesetzt sind.

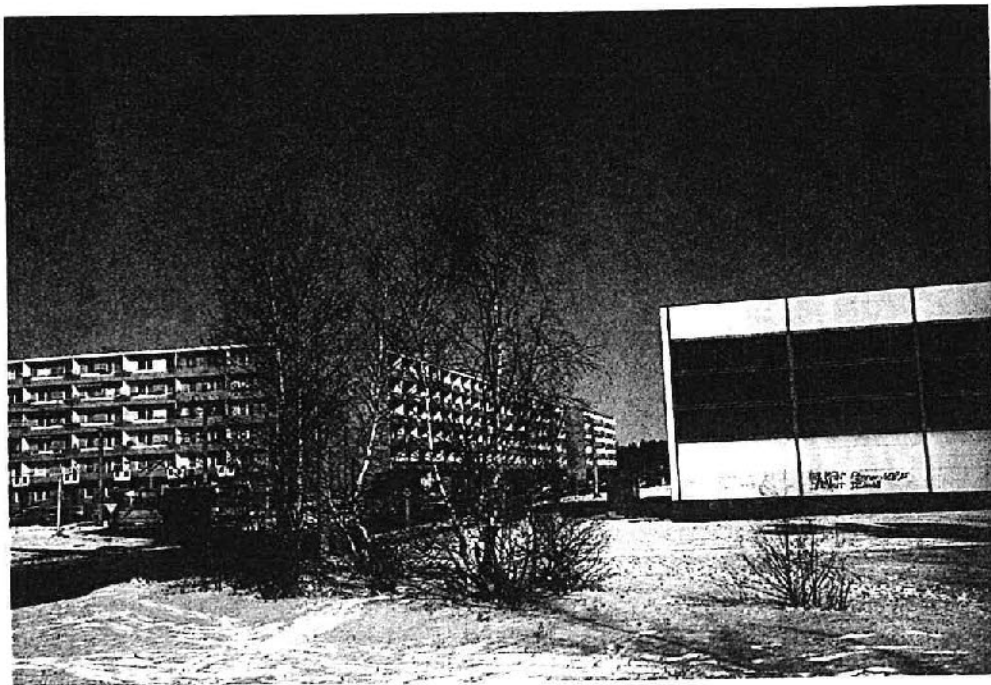


Abb.11: Gehölzgruppe I besteht vorwiegend aus Birken.



Abb.12: Gehölzgruppe II wird vorwiegend aus Birken und einigen Strauchweiden gebildet.



Abb.13: Gehölzgruppe III besteht ausschließlich aus Kiefern und ist zweischichtig aufgebaut



Abb.14: Gehölzgruppe IV ist ein dreischichtiger Kiefernbestand.



Abb.15: Gehölzgruppe V ist der stammzahlreichste Kiefernbestand, der ebenfalls dreischichtig ist.



Abb.16: Gehölzgruppe VI ist ebenfalls ein dreischichtiger Kiefernbestand.

Die Gehölzgruppen gehörten ehemals zum forstlichen Bereich der Biesenthaler Heide und dort zur sogenannten Mittelheide (siehe Abb.17).

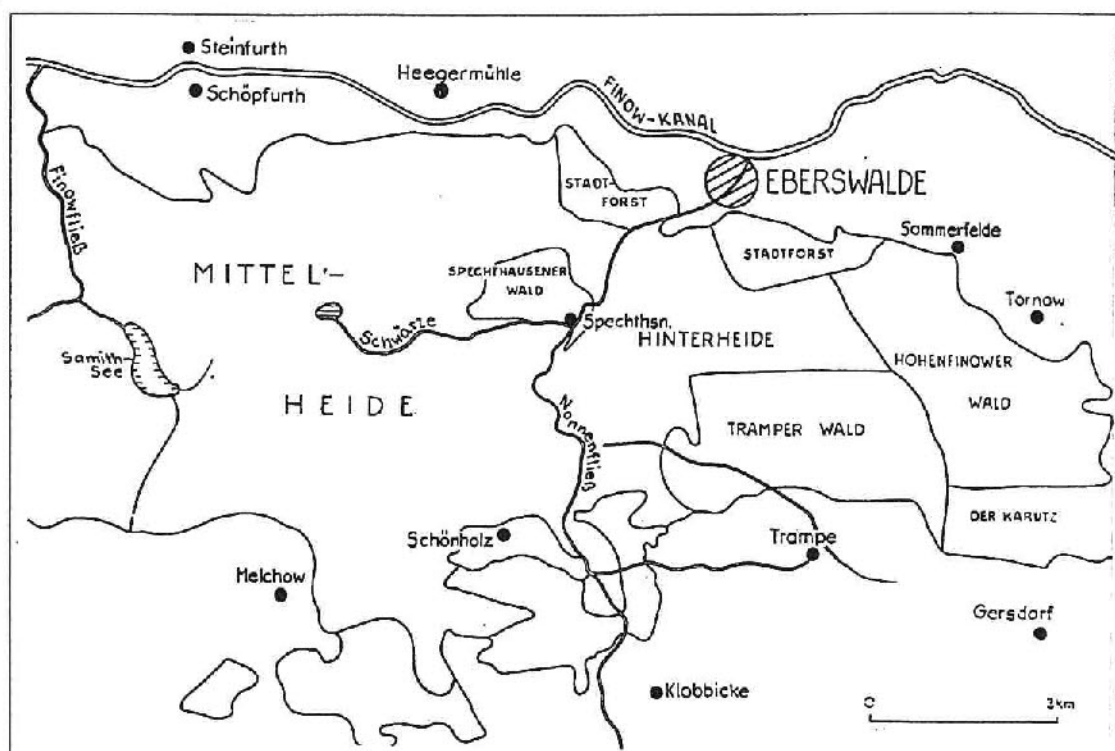


Abb.17: Die Biesenthaler Heide nach einer Karte des Königlich Biesenthalschen Forstes 1795/96 (aus SCHMIDT 1977)

Als natürliche Waldgesellschaft ist ein Zwergstrauch-Kiefern-Wald mit beigemischter Eiche anzusehen.

Die Biesenthaler Heide ist stets sehr stark genutzt worden. Einmal war das anfallende Holz über den Finowkanal günstig abzutransportieren und zum anderen benötigte die Industrie im Finowtal mit den umliegenden Siedlungen viel Holz. Außerdem wurde die Waldweide mit Rindern, Pferden und Schafen betrieben (Heinert et.al. 1969). Das führte zu einer ständigen Verschlechterung des Standortzustandes.

Heute findet man hauptsächlich Kiefernforstgesellschaften mittlerer bis schwächerer Ausbildungen in diesem Raum :

Traubeneichen-Blaubeer-Kiefernforste und Blaubeer-Kiefernforste.

Auf Grund der Bearbeitungszeit (Winter) des Grünordnungsplanes ist eine Kartierung der aktuellen Bodenflora nicht möglich gewesen. Aus den genannten Forstgesellschaften sind aber zu finden: *Deschampsia flexuosa* (Drahtschmiele), *Festuca ovina* (Echter Schaf- Schwingel), *Calamagrostis epigeios* (Sandrohr).

- Flächenbilanz

Die Flächenbilanz wird für die im Plan des Gehölzbestandes ausgewiesenen Gehölzgruppen und in bezug auf die Bebauungsfläche und die Planfläche erstellt (Tabelle 1).

Tabelle 1: Aktuelle Flächengrößen der Grünflächen im Plangebiet

Gehölzgruppe	Aktuelle Größe			
	Länge m	Breite m	Fläche m ²	% der Be- bauungsfläche
I	21	8	168	1,18
II	26	11	286	2,01
III	14	13	182	1,28
IV	42	25	1.050	7,38
V	42	23	966	6,79
VI	27	22	594	4,17
Summen			3.246	22,8

- absolute Größe der Bebauungsfläche = 14.235 m²

2.2. Standortkundliche Einordnung

Das Plangebiet liegt auf Sanderflächen, die als Abflußbahnen der Angermünder Staffel der Weichselkaltzeit entstanden sind.

Es zählt zu der Kleinlandschaft: Schwärze-Talsand (Scamoni und Schmidt, R. 1981).

Auf Grund des einheitlichen Sediments und Reliefs der Sanderflächen herrschen weitgehend einheitliche Bodenverhältnisse vor. Sandbraunerden und -Braunpodsole sind die typischen Böden.

Die forstliche Standortkartierung weist für die ehemaligen Waldflächen des Plangebietes einen DZ2-Standort aus - degradiert durchschnittlich wasserversorgter ziemlich armer Standort. Das ist Stufe 4 einer 5-stufigen Nährkraftstufenskala, bei der 5 die armen Standorte kennzeichnet.

Kleinflächig wären auch eine Stufe bessere Standorte zu finden - DM2 - durchschnittlich wasserversorgte, mäßig nährstoffreiche Standorte.

Die Restwaldflächen des Plangebietes sind allerdings der DZ2-Standortform zuzuordnen. Durch die extremen Beanspruchungen in den letzten 10 Jahren (Rohhumusauswehungen, Bodenverdichtung, -abtrag, nicht kalkulierbare Einträge) hat die Standortqualität aber weiter abgenommen.

2.3. Aktuelle Funktionen des Bebauungsgebietes

Der aktuelle Zustand des Bebauungsgebietes wird derzeit schon aus der Flächenbilanz (Tabelle 2) deutlich.

Tabelle 2: Flächenbilanz des Bebauungsgebietes

	absolute Fläche (m ²)	prozentuale Fläche
Waldrestbestände	3.246	22,8
Sand- und Trittrasenfläche	10.989	77,2
Gesamtfläche (Summe)	14.235	100

Folgende Funktionen sollten von den Flächentypen erfüllt werden:

- Waldflächen als Grünflächen

Kleinklimaverbesserung (Strahlung und Lichtbeeinflussung,
 Temperatenausgleich, Windbremsung)
 Wasserhaushaltsbeeinflussung
 Bodenschutz durch Erosionsverhinderung,
 Ökologische Wirkungen (Biotop für Tiere und Pflanzen)
 Ästhetische Wirkungen
 Nutzungsfunktionen (Spielen, Begehen und Aufenthalt)

Die Waldrestflächen sind auf Grund ihrer Größe und ihres Zustandes derzeit nicht oder nur sehr eingeschränkt geeignet, die genannten Funktionen zu erfüllen. Darin bestehen aber Potenzen zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität .

- Straße (Anliegerstraße)

Zufahrt zu den Wohnungen
 Parken

Die Parkflächen reichen offensichtlich nicht aus, denn überall wird wild und ungeordnet geparkt.

- Offene Sandfläche

Verkehrsfläche für Fußgänger
 Spielfläche
 Parkfläche
 Ökologische Funktionen
 Wasserhaushaltsbeeinflussung

Auch die große offene Sandfläche (80 % der Fläche) ist auf Grund ihres Zustandes nicht in der Lage, die Funktionen optimal zu erfüllen. Lediglich ihre Nichtversiegelung ist positiv zuwerten, da sie das ungehinderte Versickern des Regenwassers ermöglicht.

2.4. Defizite, Konflikte, Bewertung der Vegetation

Durch die Planung und anschließende Bebauung des Gebietes ergibt sich die Möglichkeit, bestehende Defizite und Konflikte zu beheben. Aus landschaftsplanerischer Sicht bestehen derzeit folgende kritische Punkte:

- Die Straßen (M.-Reimann-Straße und S.-Allende-Straße) weisen keinen Großgrünbestand (Bäume) auf.
- Die Fläche wird zu fast 95% völlig ungeordnet und uneingeschränkt genutzt (begangen, beparkt, bespielt) und nimmt damit Schaden (Bäume werden geschädigt, Boden verfestigt, Sand erodiert).
- Max-Reimann-Straße stellt nach alten Vorstellungen eine der Hauptstraßen des Brandenburgischen Viertels dar. Das steht im krassen Widerspruch zum derzeitigen Gestaltungszustand und Nutzungen durch die Mieter (siehe offene Sandfläche!)
- Bestehende Gehwege, Vorgärten, Blumenbeete, Häuserwände werden auf Grund des desolaten Zustandes nicht ernst genommen (Abb.18).
- Container stehen in der Hauptstraße (Abb.19).
- Es besteht in der Bevölkerung eine starke Unzufriedenheit über den derzeitigen Zustand (Ruf nach Ordnung und Sauberkeit!).
- Für die Waldrestbestände besteht die Gefahr des Absterbens auf Grund der Übernutzung.

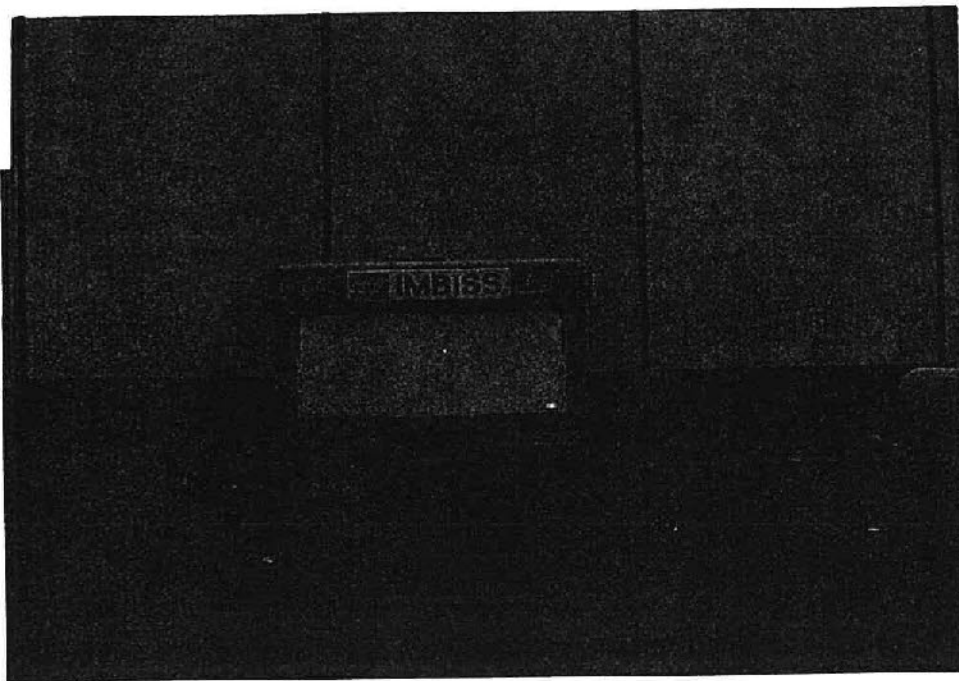


Abb.18: Die allgemeine Unordnung führt zur Nichtachtung bestehender Einrichtungen.

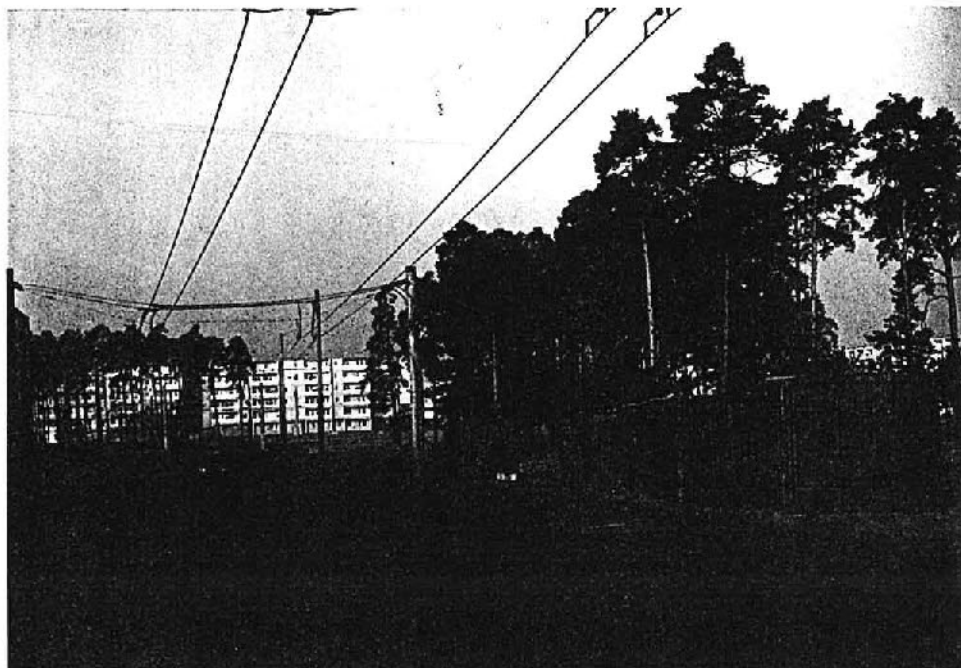


Abb.19: Die Hauptstraße als Containerbahnhof!

Der Zustand der Gehölzkleinbestände ist als äußerst kritisch anzusehen. Die Kiefern weisen gerade zwei Nadeljahrgänge auf. Die Kronen sind licht und durchschaubar, z.T. sind Bäume abgestorben (Abb.20).



Abb.20: Blick in die Kronen der lückigen Altkiefern mit ihren durchschaubaren Kronen.

In der unteren Bestandesschicht ist ein Viertel der Bäume mechanisch geschädigt bzw. abgebrochen (Abb.14). Das trifft auch auf die Birkengruppen zu (Abb.11 und 12).

Auf Grund fehlender Strauchschicht, der geringen Größe der Bestände, ihrer Exponiertheit und ihres Nutzungsdrucks kann sich keine natürliche Humusschicht bilden. Unter den derzeitigen Verhältnissen ist eine langfristige Erhaltung der Bestände nicht bzw. nur durch erhöhte Pflegeaufwände möglich.

Kritisch ist auch die Separiertheit der Gehölzbestände zu sehen. Da sie ursprünglich aus einem sich gegenseitig schützendem Ganzen kommen, sind sie gegen äußere Einflüsse anfällig. Kiefern in fortgeschrittenem Alter können sich nicht mehr an einen Solitärstand anpassen. Die Gehölzbestände hätten nicht in so kleine Gruppen aufgelöst werden dürfen, sondern hätten als zusammenhängende Bestandesstreifen geführt werden müssen. Vor allem hätte von Anfang an ein Unterbau mit Laubgehölzen und der Aufbau von Bestandesrändern erfolgen müssen.

2.5. Planungsziele, Ausgleichsmaßnahmen

Aus den diagnostisch festgestellten Defiziten und Konflikten im Planungsbereich und dem Bauvorhaben Einkaufszentrum an einem der Hauptstraßen des Neubaustadtteils ergeben sich eine Reihe von Planungszielen für den Freiraum.

Durch Maßnahmen, die aus den Zielen abgeleitet werden, kann langfristig Harmonie zwischen den Bauten und nachhaltig funktionssicheren Grünflächen erreicht werden, die dem Leitbild Waldstadt Eberswalde entspricht.

Ziele für den Planungsraum:

- Herstellung einer klaren funktionalen Ordnung für die Anforderungen
 - Fußgänger als Besucher, Bewohner, Kinder
 - Autodurchfahrtverkehr
 - Radfahren
 - Parken
 - Be- und Entladen, Anlieferung von Waren
 - Grünflächenfunktionen
 - Sitzen und Ausruhen
- Minimale Versiegelung von Flächen.
- Einleitung der anfallenden Oberflächenwässer in die Grünanlagen.
- Schaffung von verbundenen Grün zu den Nachbarflächen. Überwindung der verinselung von Grünflächen und Schaffung von zusammenhängenden Grünflächen (ähnlich dem Gedanken der Biotopvernetzung)
- Erhaltung und Stabilisierung des verbleibenden Kiefernbestandes.
- Verwendung von Bäumen, Sträuchern, Stauden und Blumen für die Grüngestaltung, wobei besonders auf die Schaffung von baumbestandenen Strukturen orientiert werden sollte (Waldstadtgedanke).
- Fassaden und Dachflächen sollten in die Grüngestaltung einbezogen werden.
- Schaffung von ausreichend großen, vernetzten und vielgestaltigen Grünbereichen, die sich stabil und nachhaltig funktionssicher entwickeln können. Die Grünfläche sollten sich ohne Gefahr erneuter Eingriffe (Kabelverlegungen, Umnutzungen u.ä.) dauerhaft am einmal vorgesehenen Platz entwickeln können. Dabei ist dem notwendigen Entwicklungsalter für Bäume und Sträucher, Rechnung zu tragen.

- Die Grünflächen sollen sich auch als Biotope für möglichst viele Arten entwickeln können, um ein enges Erlebnis Natur-Wohnbereich zu ermöglichen.

2.6. Bewertung von Eingriff und Ausgleich

Die vorgesehene Baumaßnahme ist entsprechend Brandenburgischem Naturschutzgesetz nach §10 Abs.2 als Eingriff zu werten:

- Beseitigung von Grünflächen im besiedelten Bereich.

Von den Gehölzgruppen I bis VI ist bis auf die teilweise Erhaltung von V die Beseitigung aller anderen Kleinbestände vorgesehen. Die Kleinbestände stellen allerdings keine Reste von geschützten natürlichen Waldgesellschaften dar, sondern sind eindeutig Forstgesellschaften.

Auf den Flächen entstehen das Gebäude des Einkaufszentrum, Parkflächen und vor allem erschließende Wege. Darüber hinaus ist die Anlage von biotopwirksamen Grünanlagen vorgesehen, die die geplanten Einrichtungen in die vorhandene Wohnbebauung eingliedern und die Lebensqualität für die Menschen erheblich steigern sollen. Die geplante Flächenbilanz ist in Tabelle 3 dargestellt.

Tabelle 3: Geplante Flächennutzung

Flächennutzung	absolute Fläche (m ²)	prozentuale Fläche
voll versiegelte Gebäudefläche	6.240	43,83
teilversiegelt - Flächensummen	6.395	44,92
Parkflächen,Hof-und Zufahrtflächen	3.935	27,64
Fußwege	2.460	17,28
offen - Flächensummen	1.600	11,24
biotopwirksame Grünfläche	650	4,57
Verkehrsgrün	750	5,27
Grünfläche auf Parkdeck	200	1,4
Summe	14.235	100

Auf dem Parkdeck des Einkaufszentrums ist die Anlage offener Grünflächen in Pflanzbehältern mit einer Länge von 240m vorgesehen. Auf dem Parkdeck wird ein Pflanzbehälter von 45m x 1m installiert und bepflanzt. Durch diese Maßnahmen wird das Parkdeck zusätzlich als Grünbereich gestaltet.

Die Überbauung der bisher unversiegelten Bodenflächen führt zu einer vollen Versiegelung durch Gebäude auf 43,8% der Fläche des Bebauungsgebietes. Teilversiegelt, aber weiterhin wasserversickerungsfähig werden 44,9% der Fläche gestaltet. Dem stehen 11,2% offener Bodenflächen mit Grünbestand gegenüber. Es muß demzufolge eingeschätzt werden, daß der genannte Eingriff auf der Fläche des Bebauungsgebietes nicht ausgeglichen werden kann. Es wird deshalb vorgeschlagen, die nach Norden und Osten benachbarten Flächen als Ausgleichsflächen (in Form ökologisch, klimatisch und gestalterisch wirksamer Grünflächen) zu gestalten.

Die Fläche zwischen dem Bebauungsgebiet und dem langen Wohnblock im Norden (siehe Abb.3) und auch die nach Osten anschließende Nachbarfläche (siehe Abb.8, Freifläche hinter den Kiefern) sind durch die unmittelbare Nachbarschaft inhaltlich und funktional ideal als Ausgleichflächen für die Kompensation des Eingriffs zu betrachten. Derzeit sind es offene Sand- und Trittrasenflächen, die in diesem Zustand in keiner Weise positiv wirksam sind. Im städtebaulichen Rahmenplan sind diese Flächen als Grünflächen ausgewiesen.

Die Wirkung der vorgeschlagenen Flächennutzungen im Bebauungsgebiet auf die Schutzgüter soll unter Einbeziehung der Ausgleichsflächen von 5.500m² untersucht werden. Das wird zum besseren Verständnis mit Hilfe einer positiv-negativ-Bilanz geschehen.

Folgende Skala wird für die Bewertung zugrunde gelegt:

Bewertungsstufe	
- 5	sehr hoher negativer Einfluß
- 4	hoher negativer Einfluß
- 3	mittlerer negativer Einfluß
- 2	geringer negativer Einfluß
- 1	sehr geringer negativer Einfluß
0	neutral
1	sehr geringer positiver Einfluß
2	geringer positiver Einfluß
3	mittlerer positiver Einfluß
4	hoher positiver Einfluß
5	sehr hoher positiver Einfluß

Mittels dieser Skala wird die aktuelle und die geplante Flächennutzung bewertet (Tabelle 5).

Tabelle 5: Bewertung des Einflusses der Flächennutzung auf die Schutzgüter

Schutzgüter	aktuelle Flächennutzung			geplante Flächennutzung		
	Kiefernforst	Birkenvorwald	Trittrassen	Gebäude-Hoffläch.	Parkflä., Fußwege	Grünflächen
Boden	2	2	1	-2	-2	4
Wasserhaushalt	1	1	1	-3	-1	4
Klima	2	2	0	-2	-1	3
Pflanzen, Tiere, Biotop	2	2	1	-2	-1	4
Landschafts- und Ortsbild	2	2	-2	5	3	5
Wohlbefinden des Menschen	2	2	-3	4	3	5
Kulturgut	0	0	0	0	0	0

Auf der Grundlage dieser Bewertungsmatrix und den tatsächlichen Flächen wird durch Multiplikation der Wertziffern mit den Flächen eine Einflußtabelle erstellt (Tabelle 6 auf der folgenden Seite).

Die Bewertung des Einflusses der Flächennutzung auf die Schutzgüter und der Vergleich zwischen aktueller und geplanter Flächennutzung ergibt unter Einbeziehung der Ausgleichsflächen insgesamt eine positive Bilanz. Diese ist auf die positive Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes und damit einhergehend einer Erhöhung der Wohnqualität für die Menschen verbunden. Negative Bilanzen ergeben sich beim Boden, der zu großen Teilen versiegelt wird (43,83% völlig und 44,92% teilweise). Diese Zahlen sind allerdings für städtische Wohngebiete vertretbar, zumal durch die teilweise Versiegelung Wasser- und Sauerstoffaustausch weiter gegeben sind.

Auch der Wasserhaushalt wird negativ beeinflusst, allerdings wird alles Regenwasser in den Boden und damit in den Kreislauf zurückgeführt. Auch stellen die derzeit auf dem Gelände stockenden Kiefern aus Wasserhaushaltssicht die negativste Variante dar, da Kiefern eine hohe Verdunstungsrate aufweisen. Durch Bodenbedeckung und Einleitung des Regenwassers in den Boden wird hier sogar eine Verbesserung erreicht. Negativ wirkt sich das neue Gebäude und die versiegelten Flächen auf das städtische Kleinklima aus. Hier wird ein Ausgleich über die neu zu schaffenden Grünflächen in Wohnhausnähe erfolgen müssen.

Tabelle 6: Bewertung des Einflusses der Flächennutzung auf die Schutzgüter auf der Grundlage der realen Flächen

Schutzgüter	aktuelle Flächennutzung				geplante Flächennutzung				Differenz : geplante - aktuelle Flächen- nutzung
	Kiefernforst	Birkenvor- wald	Trittrasen	Summen	Gebäude-, Hofflächen	Parkflächen Fußwege	Grünflächen	Summen	
	2.792m ²	454m ²	16.489m ²	19.735m ²	6.240m ²	6.395m ²	7.100m ²	19.735m ²	
Boden	5.584	908	16.489	22.981	- 12.480	- 12.790	28.400	3.130	- 19.851
Wasserhaus- halt	2.792	454	16.489	19.735	- 18.720	- 6.395	28.400	3.285	- 16.450
Klima	5.584	908	0	6.492	- 12.480	- 6.395	21.300	2.425	- 4.067
Biotop	5.584	908	16.489	22.981	- 12.480	- 6.395	28.400	9.525	- 13.456
Landschafts- Ortsbild	5.584	908	- 32.978	- 26.486	31.200	19.185	35.500	85.885	112.371
Wohlbefin- den Mensch	5.584	908	- 49.467	- 42.975	24.960	19.185	35.500	79.645	122.620
Kulturgut	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summen	30.712	4.994	- 32.978	2.728	0	6.395	177.500	183.895	181.167

Die Wirkungen Beschattung, Kühlung, Luftverbesserung und Windschutz müssen durch die neu anzulegenden Grünanlagen in optimaler Lage für die Wohnbauten erreicht werden.

Auch die Biotopbilanz sieht negativ aus. Hier muß ein Ausgleich dahingehend erfolgen, daß hochwertige Gehölzbiotope im Rahmen der Grünanlagen angelegt werden und durch eine naturnahe Gestaltung eine intensive natürliche Besiedlung ermöglicht wird.

Durch die Einbeziehung der Ausgleichsflächen wird auch hinsichtlich der anderen Schutzgüter (Boden, Wasser und Klima) eine Verbesserung möglich und der Eingriff ausgleichbar.

Durch diese Maßnahmen wäre die Schaffung hochwertiger Gehölzbiotopflächen und der Ausgleich des Eingriffs möglich.

3. Textliche Festsetzungen

3.1. Pflanzgebote

Die Gehölzauswahl orientiert sich generell an der potentiell natürlichen Vegetation und heimischen Gehölzarten. Im Einzelfall ist aus Standortgründen und zur Erhöhung der Vielfalt und Attraktivität (am Straßenrand und zur Parkdeckbepflanzung) die Verwendung fremdländischer Gehölze angebracht.

Pflanzgebot 1: Park- und Stellflächen für PKW

Die Park- und Stellflächen sind wasserversickerungsfähig anzulegen, so daß auch ein Bodenluftaustausch erfolgen kann. Das ist eine Voraussetzung für die Baumpflanzung auf dem Parkplatz. Dafür müssen die Pflanzflächen oben mindestens 1 x 1m offen und gänzlich unversiegelt sein. Die Pflanzgruben sind mit Bodenverbesserung zu versehen und mit Rindenkompost abzudecken.

Es sind Bäume 1.Ordnung in der Mindestqualität Hochstämme 3 x verpflanzt zu verwenden. Baumarten: *Betula pendula*, *Acer platanoides* in Sorten.

Die Bepflanzungsdichte wird mit 1Baum pro 4 Stellplätze festgelegt.

Pflanzgebot 2: Verkehrs- und Randbegrünungsfläche

Entlang der Reimann-Straße sind Alleebäume der unter PFG 1 genannten Arten zu pflanzen.

Die Park- und Stellflächen sind wasserversickerungsfähig offen zu halten.

Unter den Bäumen sind Sträucher zur Bodendeckung zu pflanzen (Auswahl): *Berberis candidula*, *Berberis thunbergii*, *Chenomeles japonica*, *Cotoneaster spec.*, *Ilex aquifolium*, *Ribes spec.*, *Rosa spec.*, *Spirea vanhouttei*, *Sp. thunbergii*. Die Verwendung nichtheimischer Gehölzarten stellt auf Grund der extremen Bedingungen einen Ausnahmefall dar. Pflanzdichte Für Bäume, wie PFG 1 und die Sträucher bodendeckend.

Pflanzgebot 3: Kleingehölzfläche auf dem Parkdeck (Rand)

Das Parkdeck ist ringsum mit trogartigen Pflanzkübeln zu versehen, in die Kleinsträucher und Kletterpflanzen gepflanzt werden. Es ist eine Bewässerung vorzusehen.

Es wird Wert auf einen hohen Anteil Rank- und Kletterpflanzen gelegt, die die Gebäudeflächen überziehen und den grünen Charakter verstärken.

Artenliste: *Parthenocissus tricuspidata*, *P. quinquefolia*, *Hedera helix*, *Actinidia arguta*, *Clematis vitalba*, *Polygonum aubertii*, *Lonicera spec.*,

Pflanzgebot 4: Bäume und Sträucher im Pflanztrog auf dem Parkdeck

Auf dem Parkdeck ist ein Pflanztrog für höher wachsende Bäume, Sträucher einzuordnen, der die Fläche gliedert und auflockert. Dabei sollten attraktive Arten hinsichtlich Blüte, Form, Fruchtbehang, Herbstfärbung verwendet werden: *Acer ginnala*, *Acer palmatum*, *Malus floribunda* u.a., *Amelanchier laevis*, *Amelanchier lamarkii*, *Cotinus coggygria* und andere geeignete Arten. (Auf Grund der extremen Wachstumsbedingungen muß auch auf nichtheimische Arten zurückgegriffen werden.)

Pflanzgebot 5 (Ausgleichsfläche): Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern

Die Grünfläche ist als parkartige Grünanlage mit hoher Biotopwirksamkeit anzulegen. Die Bäume 1. und 2. Ordnung sind einzel- und gruppenweise anzuordnen und mit Sträuchern auszupflanzen. Es ist eine 40-50%ige Bodendeckung mit Gehölzen angestrebt.

Verwendet werden Heister, Stammbüsche und Hochstämme als Pflanzqualitäten.

Es sind ausschließlich heimische Gehölzarten zu verwenden. Für die Baumpflanzungen müssen Bodenverbesserungen in den Pflanzgruben vorgenommen werden.

Artenliste: *Tilia cordata*, *Betula pendula*, *Quercus petraea*, *Sorbus aucuparia*, *Malus sylvestris*, *Pyrus communis*, *Pinus sylvestris*, *Amelanchier ovalis*, *Berberis vulgaris*, *Corylus avellana*, *Ligustrum vulgare*, *Lonicera xylosteum*, *Ribes aureum*, *Rosa canina*, *R. multiflora*, *Crataegus monogyna* sowie heimische bodendeckende Kleinstraucharten.

3.2. Pflanzbindungen

Pflanzbindung 1: Restgehölzfläche mit Kiefern

Der Bestand ist flächendeckend ausschließlich mit heimischen Gehölzen zu unterpflanzen, wobei die Lichtbaumarten an den Rand zu setzen sind: *Betula*

pendula, Sorbus aucuparia, Quercus petraea, Amelanchier ovalis, Berberis vulgaris, Ligustrum vulgare, Ribes aureum, Sambucus racemosa.
Die Fläche ist mit mindestens 10 cm Rindenmulch zu überdecken.

Pflanzbindung 2: Eingangsbereich Einkaufszentrum

In den Haupteingang zum Einkaufszentrum sind 4 bis 6 Bäume in Solitärqualität einzuordnen.

3.3. Regenwasserverwendung

Die Fußwegflächen sind generell wasserversickerungsfähig anzulegen, daß das Regenwasser nicht in die Kanalisation abgeführt wird.

Dazu ist sogenanntes Ökopflaster zu verwenden.

Das Regenwasser von der Dächern ist in den Untergrund der zu schaffenden Grünflächen einzuleiten.

3.4. Realisierung

Die in diesem Plan festgesetzten Maßnahmen sind bis zwei Pflanzperioden nach Fertigstellung des Einkaufszentrums zu realisieren.

Literaturverzeichnis

- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 25.6.1992, Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil I, Nr. 13 vom 29.Juni 1992,

-Heinert et. al. 1969: Ergebnisse der forstlichen Standortserkundung im Staatlichen Forstwirtschaftsbetrieb Eberswalde, VEB Forstprojektierung Potsdam 1969

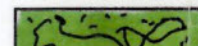
- Schmidt, W. 1977:Um Eberswalde, Chorin und den Werbellinsee, Akademie-Verlag Berlin 1981

- Scamoni,A. und R.Schmidt 1981: Kleinlandschaften , zitiert aus: Um Eberswalde, Chorin und den Werbellinsee, Akademie-Verlag Berlin 1988

Scamoni,A. 1960: Waldgesellschaften und Waldstandorte, Akademie-Verlag Berlin 1960

Grünordnungsplan EKZ Heidewald Eberswalde-Finow

Private Grundstücksflächen

-  Park- und Stellflächen für PKW-wasserdurchlässig
-  Hof- und Zufahrtsfläche-voll versiegelt
-  Fußwegfläche-wasserdurchlässig
-  Restgehölzfläche mit Kiefern
-  Kleingehölzfläche mit Stauden und Blumen
-  Strauchgehölzfläche

DR. S. ALLENDE STR.

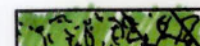
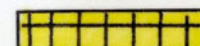
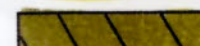
115 STELLPLÄTZE

ANLIEFERUNG

110 STELLPLÄTZE

MAX-REIMANN-STR.

Öffentliche Grundstücksflächen

-  Verkehrs- und Randbegrünungsfläche
-  Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern
-  Fußwegfläche-wasserdurchlässig
-  öffentliche Parkfläche für PKW-wasserdurchlässig

-  Bäume 1.Ordnung
-  Bäume 2.Ordnung
-  Bäume/Sträucher in Kübeln
-  Sträucher
-  Rank- und Schlinggehölze

Institut Gehölze in der Landschaft Dr.Gustke und Dr.Schrödl

1311 Neu Gersdorf, Unter den Eichen, Tel.Heckelberg 6255

Bearbeiter: Dr.Schrödl

Datum: 20.3.1993

M 1: 500

03. Juni 1993 1 - 1. JUNI 1993 145 3
847

138

LANDESUMWELTAMT
BRANDENBURG
Abteilung Naturschutz
Referat Landschaftsplanung



ch. P. 6/28. Mai 1993
1

LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG Postfach 90 O-1561 Potsdam

Stadtverwaltung Eberswalde
- Der Bürgermeister -
Bogedeynplatz

O-1300 Eberswalde-Finow

61	61.1	61.2	BV	San
FNP	BPL	VP		
u 5. Juni 1993				
R	B	Eilt	Sofort	w.V.

Berliner Straße 21-25
O-1561 Potsdam

Potsdam, 24.05.1993

Telefon (033205) 49-164

Telefax (033205) 49-309

Bearbeiterin: Kozlowski

Betr.: Grünordnungsplan "Einkaufszentrum Heidewald"
hier: Stellungnahme der Fachbehörde

Baudirektorat

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ums

aufgrund unserer Stellungnahme vom 5.5.93 erfolgte die Überar-
beitung des o.g. Grünordnungsplans.

Die geforderte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde angefer-
tigt und im LUA zur Prüfung eingereicht. Die Bilanzierung ergab,
daß durch vorgesehene Vermeidungs-, Minimierungs- und Aus-
gleichsmaßnahmen der Eingriff auf der Fläche gemäß §12, Abs. 2
BbgNatSchG als ausgeglichen angesehen werden kann.
Weiterhin wurde eine Überarbeitung der textlichen Festsetzungen
vorgenommen.

→ 61
eilt
Kue
4/6

Vorgelegte Änderungen sind in den GOP einzuarbeiten.

Ist dies erfolgt, können wir dem vorliegenden Grünordnungsplan
zustimmen.

Seitens des LUA besteht die Forderung den räumlichen Geltungsbe-
reich des B-Plans dem erweiterten Geltungsbereich des GOP's an-
zupassen, um die Integration der Inhalte des GOP's zu ermög-
lichen und somit die Festsetzung der vorgesehenen Ausgleichsmaß-
nahmen zu gewährleisten.

Gemäß § 7 Abs. 2 BbgNatSchG sind die Darstellungen der Grünord-
nungspläne als Festsetzungen in die Bebauungspläne aufzunehmen.

Die Abwägung der Inhalte von B-Plan und GOP ist im weiteren Ver-
fahren durch die Gemeinde vorzunehmen und nachvollziehbar zu er-
läutern. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rech-
nung getragen werden kann, ist dies zu begründen (§ 3 Satz 4
BbgNatSchG). Besondere Berücksichtigung sollten dabei § 1 Abs.
5 Nr. 4, 5, 7, § 1 Abs. 3 sowie § 1 Abs. 6 BauGB finden.

Sie werden gebeten uns über den weiteren Planverlauf zu informieren und insbesondere Änderungen des GOP mitzuteilen.

Mit freundlichen Gruß

Im Auftrag



Dr. Hille
Abteilungsleiter Naturschutz

Verteiler:
MUNR, N 2
UNB Eberswalde
Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen

LANDESUMWELTAMT
BRANDENBURG

Abteilung Naturschutz
Referat Landschaftsplanung

EINGEGANGEN

10. MAI 1993

Erled.

143/93
06. MAI 1993



LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG Postfach 90 O-1561 Potsdam

Stadtverwaltung Eberswalde
- Der Bürgermeister -
Bogedeynplatz
O-1300 Eberswalde-Finow

SI	SI	SI	SV	San
FNP	BPL	VP		
6. Mai 1993				
FI	SI	MI	Sofort	WM

Berliner Straße 21-25
O-1561 Potsdam

Potsdam,

.05.1993

Telefon

(033205) 49-164

Telefax

(033205) 49-309

Bearbeiterin: Kozlowski

Betr.: Grünordnungsplan "Einkaufszentrum Heidewald"
hier: Stellungnahme der Fachbehörde

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Grünordnungsplan "Einkaufszentrum Heidewald" nehmen wir wie folgt Stellung.

Die Bestandaufnahme + Bewertung sowie die Eingriffsbewertung erfolgte entsprechend unseren Anforderungen.

Nachforderungen ergeben sich aus unserer Sicht zu der Ausgleichsbilanzierung und -maßnahmen und den textlichen Festsetzungen.

1. Ausgleichsbilanzierung und -maßnahmen

Unsere Forderung besteht darin, daß Bewertung, Konfliktanalyse und Bilanzierung stets schutzgut-, funktions- und flächenbezogen vorgenommen werden, d.h. einzuschätzen auf welcher Fläche welches Schutzgut vorhanden ist bzw. in welcher Funktion durch das Planvorhaben beeinträchtigt wird. Aufgrund der Beeinträchtigungen lassen sich im Anschluß Art und Umfang der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen festlegen.

Falls aufgrund der Bilanzierung Ersatzmaßnahmen notwendig werden, sind diese ebenfalls in einer Karte mit Flächenbezug darzustellen. Für die ausgewählte Fläche ist die Erhöhung der Biotopwertigkeit durch geplante Maßnahme nachzuweisen.

Aufgrund der vorgesehenen hohen Flächenversiegelung ist es unserer Ansicht nach nicht möglich, den Eingriff innerhalb des B-Plan-Gebietes auszugleichen. Die unter Pkt. 1.2 getroffenen Aussagen zur derzeitigen Situation im Wohngebiet sollten Anregung dazu geben, über notwendige Ersatzmaßnahmen innerhalb des Neubaugebietes (Begrünung) nachzudenken.

2. Textliche Festsetzungen

Pflanzgebot 1

Es wird nicht ersichtlich wieviel Bäume/Stellplatz veranschlagt wurden.

Pflanzgebot 2

Berberis candidula

Berberis thunbergii

Chenomeles japonica

Cotoneaster spec.

Spirea vanhouttei

Spirea thunbergii sind aus der Pflanzliste zu entfernen, da sie keine einheimischen Arten darstellen.

Da auch keine Angabe über die Anzahl der einzelnen zu pflanzenden Arten in der Festsetzung enthalten ist, läßt es sich nicht einschätzen, ob es sich um einen "Einzelfall" handelt.

Weiterhin sollte die Forderung nach Verrieselung anfallenden Regenwassers aus der Dachentwässerung im Plangebiet festgesetzt werden. ✓

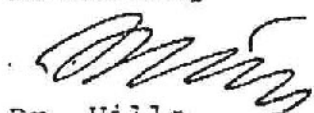
Korrektur S. 22, Pkt. 2.5

Die Errichtung eines Einkaufszentrums bedarf keines Planfeststellungsverfahrens.

Da wir zur Zeit aufgrund der vorgeschlagenen Maßnahmen den Eingriff gemäß § 12, Absatz 2 BbgNatSchG noch nicht als ausgeglichen ansehen können, bitten wir Sie Ihre Bilanzierung zu prüfen und das Ergebnis erneut vorzulegen. Wir versichern Ihnen eine zügige Bearbeitung der nachgereichten Unterlagen. ✓

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag



Dr. Hille
Abteilungsleiter Naturschutz

Verteiler:

MUNR, N 2

UNB Eberswalde

Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen

Ø AMR / JVAO

Hille / Schulz / Gröfze

Grünordnungsplan Einkaufszentrum Heidewald

Endgültige Planfassung

Die endgültige Planfassung faßt den vorläufigen Grünordnungsplan vom 20.3.93 zusammen und ist mit diesem als Einheit zu betrachten.

Inhalt:

1. Bilanz der Flächennutzung und des Eingriffs
2. Textliche Festsetzungen
 - 2.1. Pflanzgebote
 - 2.2. Pflanzbindungen
 - 2.3. Regenwasserverwendung
 - 2.4. Realisierung

erarbeitet: Dr. G. Schrödl
Institut Gehölze in der Landschaft
Dr. Gustke & Dr. Schrödl - GbR
O-1311 Neu Gersdorf
Unter den Eichen
Tel. Heckelberg 6255

1. Bilanz der Flächennutzung und des Eingriffs

Ausgangspunkt der Betrachtung ist die aktuelle Flächennutzung (Tabelle 1), deren Zustand und Funktionsfähigkeit in der vorläufigen Planfassung unter Punkt 2.3. Aktuelle Funktionen der Planfläche sowie Punkt 2.4. Defizite, Konflikte, Bewertung der Vegetation näher dargelegt werden.

Tabelle 1: Aktuelle Flächennutzung der Planfläche

Flächentyp	absolute Fläche (m ²)	prozentuale Fläche
Waldrestbestände	3.246	15,71
Sand- und Trittrasenflächen	16.404	79,45
versiegelte Straße	1.000	4,84
Gesamtfläche (Summe)	20.650	100

Die Waldrestbestände gliedern sich in Reste von Kiefernforsten und Birkenvorwaldflächen (Tabelle 2).

Tabelle 2: Aktuelle Flächen der Waldrestbestände

Gehölzgruppe	Hauptgehölzart	Fläche (m ²)	prozentuale Fläche
I	Birke	168	0,81
II	Birke	286	1,38
III	Kiefer	182	0,88
IV	Kiefer	1.050	5,08
V	Kiefer	966	4,68
VI	Kiefer	594	2,88
Summe		3.246	15,71

Durch den Bau des Einkaufszentrums Heidewald werden die Waldrestbestände bis auf Fläche V beseitigt und die freien Flächen mit Sand und Trittpioniergras werden umgewandelt und überbaut. Auf den Flächen entstehen das Gebäude des Einkaufszentrums, Parkflächen und vor allem erschließende Wege. Darüber hinaus ist die Anlage von biotopwirksamen Grünanlagen vorgesehen, die die geplanten Einrichtungen in die vorhandene Wohnbebauung eingliedern und die Lebensqualität für die Menschen erheblich steigern sollen. Die geplante Flächenbilanz ist in Tabelle 3 dargestellt.

Tabelle 3: Geplante Flächennutzung

Flächennutzung	absolute Fläche (m ²)	prozentuale Fläche
voll versiegelt - Flächensummen	6.596	31,9
Gebäudefläche	5.796	28
Hof- und Zufahrtsfläche	800	3,9
teilversiegelt - Flächensummen	6.551	31,7
Parkflächen	3.305	16
Fußwege	3.246	15,7
offen - Flächensummen	7.503	36,3
biotopwirksame Grünfläche	6.903	33,4
Verkehrsgrün	600	2,9
Summe	20.650	100

Auf dem Parkdeck des Einkaufszentrums ist die Anlage offener Grünflächen in Pflanzbehältern mit einer Länge von 240m vorgesehen. Auf dem Parkdeck wird ein Pflanzbehälter von 45m x 1m installiert und bepflanzt (Tabelle 4). Durch diese Maßnahmen wird das Parkdeck zusätzlich als Grünbereich gestaltet.

Tabelle 4: Flächenbilanz des Einkaufszentrums

Flächentypen	absolute Flächengröße (m ²)	prozentuale Flächengröße
Parkdeck	3.346	57,7
offene Grünflächen auf Parkdeck	200	3,4
übrige Gebäudefläche	2.250	38,8
Flächensummen	5.796	100

Die Überbauung der bisher unversiegelten Bodenflächen im genannten Maße wird als Eingriff gewertet. Die Wirkungen der vorgesehenen Flächennutzungen auf die Schutzgüter ist demzufolge näher zu untersuchen und zu bilanzieren. Das soll mit Hilfe einer positiv - negativ - Bilanz geschehen.

Folgende Skala wird für die Bewertung zugrunde gelegt:

Bewertungsstufe	
- 5	sehr hoher negativer Einfluß
- 4	hoher negativer Einfluß
- 3	mittlerer negativer Einfluß
- 2	geringer negativer Einfluß
- 1	sehr geringer negativer Einfluß
0	nicht relevant
1	sehr geringer positiver Einfluß
2	geringer positiver Einfluß
3	mittlerer positiver Einfluß
4	hoher positiver Einfluß
5	sehr hoher positiver Einfluß

Mittels dieser Skala wird die aktuelle und die geplante Flächennutzung bewertet (Tabelle 5).

Tabelle 5: Bewertung des Einflusses der Flächennutzung auf die Schutzgüter

Schutzgüter	aktuelle Flächennutzung			geplante Flächennutzung		
	Kiefernforst	Birkenvorwald	Trittrassen	Gebäude-Hoffläch.	Parkflä., Fußwege	Grünflächen
Boden	2	2	1	-2	-2	4
Wasserhaushalt	1	1	1	-3	-1	4
Klima	2	2	0	-2	-1	3
Pflanzen, Tiere, Biotop	2	2	1	-2	-1	4
Landschafts-und Ortsbild	2	2	-2	5	3	5
Wohlbefinden des Menschen	2	2	-3	4	3	5
Kulturgut	0	0	0	0	0	0

Auf der Grundlage dieser Bewertungsmatrix und den tatsächlichen Flächen wird durch Multiplikation der Wertziffern mit den Flächen eine Einflußtabelle erstellt (Tabelle 6).

Tabelle 6: Bewertung des Einflusses der Flächennutzung auf die Schutzgüter auf der Grundlage der realen Flächen

Schutzgüter	aktuelle Flächennutzung				geplante Flächennutzung				Differenz : geplante - aktuelle Flächen- nutzung
	Kiefernforst	Birkenvor- wald	Trittrasen	Summen	Gebäude-, Hofflächen	Parkflächen Fußwege	Grünflächen	Summen	
	2.792m ²	454m ²	17.404m ²	20.650m ²	6.596m ²	6.551m ²	7.503m ²	20.650m ²	
Boden	5.584	908	17.404	23.896	- 13.192	- 13.102	30.012	3.718	- 20.178
Wasserhaus- halt	2.792	454	17.404	20.650	- 19.788	- 6.551	30.012	3.673	- 16.977
Klima	5.584	908	0	6.492	- 13.192	- 6.551	22.509	2.766	- 3.726
Biotop	5.584	908	17.404	23.896	- 13.192	- 6.551	30.012	10.269	- 13.627
Landschafts- Ortsbild	5.584	908	- 34.808	- 28.316	32.980	19.653	37.515	90.148	118.464
Wohlbefin- den Mensch	5.584	908	- 52.212	- 45.720	26.384	19.653	37.515	83.552	129.272
Kulturgut	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summen	30.712	4.994	- 34.808	898	0	6.551	187.575	194.126	193.228

Die Bewertung des Einflusses der Flächennutzung auf die Schutzgüter und der Vergleich zwischen aktueller und geplanter Flächennutzung ergibt insgesamt eine positive Bilanz. Diese ist auf die positive Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes und damit einhergehend einer Erhöhung der Wohnqualität für die Menschen verbunden.

Negative Bilanzen ergeben sich beim Boden, der zu großen Teilen versiegelt wird (31,9% völlig und 31,7% teilweise). Diese Zahlen sind allerdings für städtische Wohngebiete voll vertretbar, zumal durch die teilweise Versiegelung Wasser- und Sauerstoffaustausch weiter gegeben sind.

Auch der Wasserhaushalt wird negativ beeinflusst, allerdings wird alles Regenwasser in den Boden und damit in den Kreislauf zurückgeführt. Auch stellen die derzeit auf dem Gelände stockenden Kiefern aus Wasserhaushaltssicht die negativste Variante dar, da Kiefern eine hohe Verdunstungsrate aufweisen. Durch Bodenbedeckung und Einleitung des Regenwassers wird hier sogar ein positiver Effekt erreicht.

Negativ wirkt sich das neue Gebäude und die versiegelten Flächen auf das städtische Kleinklima aus. Hier wird ein Ausgleich über die neu zu schaffenden Grünflächen in Wohnhausnähe erfolgen. Die Wirkungen Beschattung, Kühlung, Luftverbesserung und Windschutz treten dort ein, wo sie erwünscht sind. Derzeit befinden sich die Gehölzbestände einfach zu weit von den Häusern entfernt.

Auch die Biotopbilanz sieht negativ aus. Hier muß ein Ausgleich dahingehend erfolgen, daß hochwertige Gehölzbiotope entlang des gesamten Wohnblocks angelegt werden und die Fläche im Norden vor der Turnhalle mit bepflanzt wird. Durch diese Erweiterung wäre auch hinsichtlich der anderen Schutzgüter (Boden, Wasser und Klima) eine Verbesserung möglich und der Eingriff ausgleichbar. Durch diese Pflanzmaßnahmen wäre die Schaffung von 3300m² hochwertiger Gehölzbiotopfläche und der Ausgleich des Eingriffs möglich.

2. Textliche Festsetzungen

2.1. Pflanzgebote

Die Gehölzauswahl orientiert sich generell an der potentiell natürlichen Vegetation und heimischen Gehölzarten. Im Einzelfall ist aus Standortgründen und zur Erhöhung der Vielfalt und Attraktivität die Verwendung fremdländischer Gehölze angebracht.

Pflanzgebot 1: Park- und Stellflächen für PKW

Die Park- und Stellflächen sind wasserversickerungsfähig anzulegen, so daß auch ein Bodenluftaustausch erfolgen kann. Das ist eine Voraussetzung für die Baumpflanzung auf dem Parkplatz. Dafür müssen die Pflanzflächen oben mindestens 1 x 1m offen und gänzlich unversiegelt sein. Die Pflanzgruben sind mit Bodenverbesserung zu versehen und mit Rindenkompost abzudecken.

Es sind Bäume 1. Ordnung in der Mindestqualität Hochstämme 3 x verpflanzt zu verwenden. Baumarten: *Betula pendula*, *Acer platanoides* in Sorten. Die Bepflanzungsdichte wird mit 1 Baum pro 4 Stellplätze festgelegt.

Pflanzgebot 2: Verkehrs- und Randbegrünungsfläche

Entlang der Reimann-Straße sind in unregelmäßiger Weise (Gruppen und als Solitär) Alleebäume der unter PFG 1 genannten Arten zu pflanzen.

Die Park- und Stellflächen sind wasserversickerungsfähig offen zu halten.

Unter den Bäumen sind Sträucher zur Bodendeckung zu pflanzen (Auswahl): *Berberis candidula*, *Berberis thunbergii*, *Chenomeles japonica*, *Cotoneaster spec.*, *Ilex aquifolium*, *Ribes spec.*, *Rosa spec.*, *Spirea vanhouttei*, *Sp. thunbergii*. Die Verwendung nichtheimischer Gehölzarten stellt auf Grund der extremen Bedingungen einen Ausnahmefall dar. Pflanzdichte für Bäume, wie PFG 1 und die Sträucher bodendeckend.

Pflanzgebot 3: Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern

Die Grünfläche vor dem Wohnblock und an der Sporthalle ist flächendeckend als Gehölzfläche anzulegen, um ein Gehölzbiotop zu schaffen. Die Bäume 1. und 2. Ordnung sind einzel- und gruppenweise anzuordnen und die Fläche mit Sträuchern auszupflanzen. Es ist eine 100%ige Bodendeckung mit Gehölzen angestrebt.

Verwendet werden Heister, Stammbüsche und Hochstämme als Pflanzqualitäten. Es sind ausschließlich heimische Gehölzarten zu verwenden. Für die Baumpflanzungen müssen Bodenverbesserungen in den Pflanzgruben vorgenommen werden.

Artenliste: *Tilia cordata*, *Betula pendula*, *Quercus petraea*, *Sorbus aucuparia*, *Malus sylvestris*, *Pyrus communis*, *Pinus sylvestris*, *Amelanchier ovalis*, *Berberis vulgaris*, *Corylus avellana*, *Ligustrum vulgare*, *Lonicera xylosteum*, *Ribes aureum*, *Rosa canina*, *R. multiflora*, *Crataegus monogyna* sowie heimische bodendeckende Kleinstraucharten.

Pflanzgebot 4: Kleingehölzfläche mit Stauden und Blumen

Das Parkdeck ist ringsum mit trogartigen Pflanzkübeln zu versehen, in die Kleinsträucher, Kletterpflanzen, Stauden und Blumen gepflanzt werden. Es ist eine Bewässerung vorzusehen.

Es wird Wert auf einen hohen Anteil Rank- und Kletterpflanzen gelegt, die die Gebäudeflächen überziehen und den grünen Charakter verstärken.

Artenliste: *Parthenocissus tricuspidata*, *Hedera helix*, *Actinidia arguta*, *Clematis vitalba*.

Pflanzgebot 5: Strauchgehölzfläche

Die Strauchgehölzfläche ist mit Bäumen 2.Ordnung, Sträuchern und evtl.Klettergehölzen zu bepflanzen.

Pflanzgebot 6: Bäume und Sträucher in Pflanztrog

Auf dem Parkdeck ist ein Pflanztrog für höher wachsende Bäume, Sträucher einzuordnen, der die Fläche gliedert und auflockert. Dabei sollten attraktive Arten hinsichtlich Blüte, Form, Fruchtbehang, Herbstfärbung verwendet werden: *Acer ginnala*, *Acer palmatum*, *Malus floribunda* u.a., *Amelanchier laevis*, *Amelanchier lamarckii*, *Cotinus coggygia* und andere geeignete Arten. (Auf Grund der extremen Wachstumsbedingungen muß auch auf nichtheimische Arten zurückgegriffen werden.)

2.2. PflanzbindungenPflanzbindung 1: Restgehölzfläche mit Kiefern

Der Bestand ist flächendeckend ausschließlich mit heimischen Gehölzen zu unterpflanzen, wobei die Lichtbaumarten an den Rand zu setzen sind: *Betula pendula*, *Sorbus aucuparia*, *Quercus petraea*, *Amelanchier ovalis*, *Berberis vulgaris*, *Ligustrum vulgare*, *Ribes aureum*, *Sambucus racemosa*. Die Fläche ist mit mindestens 10 cm Rindenmulch zu überdecken.

Pflanzbindung 2: Eingangsbereich Einkaufszentrum

In den Haupteingang zum Einkaufszentrum sind 4 bis 6 Bäume in Solitärqualität einzuordnen.

2.3. Regenwasserverwendung

Die Fußwegflächen sind generell wasserversickerungsfähig anzulegen, daß das Regenwasser nicht in die Kanalisation abgeführt wird.

Dazu ist sogenanntes Ökopflaster zu verwenden.

Das Regenwasser von der Dächern ist in den Untergrund der zu schaffenden Grünflächen einzuleiten.

2.4. Realisierung

Die in diesem Plan festgesetzten Maßnahmen sind bis Ende 1994 (Einbeziehung der Herbstpflanzung) zu realisieren.

Grünordnungsplan EKZ Heidewald Eberswalde-Finow

Private Grundstücksflächen

-  Park- und Stellflächen für PKW-wasserdurchlässig
-  Hof- und Zufahrtsfläche-voll versiegelt
-  Fußwegfläche-wasserdurchlässig
-  Restgehölzfläche mit Kiefern
-  Kleingehölzfläche mit Stauden und Blumen
-  Strauchgehölzfläche

150

DR. S. ALLENDE STR.

115 STELLPLÄTZE

ANLIEFERUNG

110 STELLPLÄTZE

MAX-REIMANN-STR.

Öffentliche Grundstücksflächen

-  Verkehrs- und Randbegrünungsfläche
-  Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern
-  Fußwegfläche-wasserdurchlässig
-  öffentliche Parkfläche für PKW-wasserdurchlässig

-  Bäume 1.Ordnung
-  Bäume 2.Ordnung
-  Bäume/Sträucher in Kübeln
-  Sträucher
-  Rank- und Schlinggehölze

Institut Gehölze in der Landschaft Dr.Gustke und Dr.Schrödl

1311 Neu Gersdorf, Unter den Eichen, Tel.Heckelberg 6255

Bearbeiter: Dr.Schrödl

Datum: 14.6.1993

M 1: 500

03. Juni 1993
847

1 - 1. JUNI 1993 1453

151

LANDESUMWELTAMT
BRANDENBURG
Abteilung Naturschutz
Referat Landschaftsplanung



LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG Postfach 90 O-1561 Potsdam

Stadtverwaltung Eberswalde
- Der Bürgermeister -
Bogedeinplatz

O-1300 Eberswalde-Finow

BS

61	61.1	61.2	BV	San
FNP		BPL		VP
u 5. Juni 1993				
R	B	Eilt	Sofort	w.V.

Berliner Straße 21-25
O-1561 Potsdam

Potsdam, 24.05.1993

Telefon (033205) 49-164

Telefax (033205) 49-309

Bearbeiterin: Kozlowski

Betr.: Grünordnungsplan "Einkaufszentrum Heidewald"
hier: Stellungnahme der Fachbehörde

Baudirektorat

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ullrich

aufgrund unserer Stellungnahme vom 5.5.93 erfolgte die Überarbeitung des o.g Grünordnungsplans.

Die geforderte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde angefertigt und im LUA zur Prüfung eingereicht. Die Bilanzierung ergab, daß durch vorgesehene Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff auf der Fläche gemäß §12, Abs. 2 BbgNatSchG als ausgeglichen angesehen werden kann. Weiterhin wurde eine Überarbeitung der textlichen Festsetzungen vorgenommen.

→ 61
eilt
Kuc
4/6

Vorgelegte Änderungen sind in den GOP einzuarbeiten.

Ist dies erfolgt, können wir dem vorliegenden Grünordnungsplan zustimmen.

Seitens des LUA besteht die Forderung den räumlichen Geltungsbereich des B-Plans dem erweiterten Geltungsbereich des GOP's anzupassen, um die Integration der Inhalte des GOP's zu ermöglichen und somit die Festsetzung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen zu gewährleisten.

Gemäß § 7 Abs. 2 BbgNatSchG sind die Darstellungen der Grünordnungspläne als Festsetzungen in die Bebauungspläne aufzunehmen.

Die Abwägung der Inhalte von B-Plan und GOP ist im weiteren Verfahren durch die Gemeinde vorzunehmen und nachvollziehbar zu erläutern. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen (§ 3 Satz 4 BbgNatSchG). Besondere Berücksichtigung sollten dabei § 1 Abs. 5 Nr. 4, 5, 7, § 1 Abs. 3 sowie § 1 Abs. 6 BauGB finden.

Sie werden gebeten uns über den weiteren Planverlauf zu informieren und insbesondere Änderungen des GOP mitzuteilen.

Mit freundlichen Gruß

Im Auftrag



Dr. Hille
Abteilungsleiter Naturschutz

Verteiler:
MUNR, N 2
UNB Eberswalde
Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen

LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG

Abteilung Naturschutz
Referat Landschaftsplanung



LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG Postfach 90 O-1561 Potsdam

Stadtverwaltung Eberswalde
- Der Bürgermeister -
Bogedeynplatz

O-1300 Eberswalde-Finow

10. Mai 1993

61	61.1	61.2	BV	San
FNP		BPL		VP
12. Mai 1993				
R	B	Elt	Sofort	w.V.

Berliner Straße 21-25
O-1561 Potsdam

Potsdam,

5.05.1993

Telefon

(033205) 49-164

Telefax

(033205) 49-309

Bearbeiterin: Kozlowski

Betr.: Grünordnungsplan "Einkaufszentrum Heidewald"
hier : Stellungnahme der Fachbehörde

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Grünordnungsplan "Einkaufszentrum Heidewald" nehmen wir wie folgt Stellung.

Die Bestandaufnahme + Bewertung sowie die Eingriffsbewertung erfolgte entsprechend unseren Anforderungen.

Nachforderungen ergeben sich aus unserer Sicht zu der Ausgleichsbilanzierung und -maßnahmen und den textlichen Festsetzungen.

1. Ausgleichsbilanzierung und -maßnahmen

Unsere Forderung besteht darin, daß Bewertung, Konfliktanalyse und Bilanzierung stets schutzgut-, funktions- und flächenbezogen vorgenommen werden, d.h. einzuschätzen auf welcher Fläche welches Schutzgut vorhanden ist bzw. in welcher Funktion durch das Planvorhaben beeinträchtigt wird. Aufgrund der Beeinträchtigungen lassen sich im Anschluß Art und Umfang der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen festlegen.

Falls aufgrund der Bilanzierung Ersatzmaßnahmen notwendig werden, sind diese ebenfalls in einer Karte mit Flächenbezug darzustellen. Für die ausgewählte Fläche ist die Erhöhung der Biotopwertigkeit durch geplante Maßnahme nachzuweisen.

Aufgrund der vorgesehenen hohen Flächenversiegelung ist es unserer Ansicht nach nicht möglich, den Eingriff innerhalb des B-Plan-Gebietes auszugleichen. Die unter Pkt. 1.2 getroffenen Aussagen zur derzeitigen Situation im Wohngebiet sollten Anregung dazu geben, über notwendige Ersatzmaßnahmen innerhalb des Neubaugebietes (Begrünung) nachzudenken.

2. Textliche Festsetzungen

Pflanzgebot 1

Es wird nicht ersichtlich wieviel Bäume/Stellplatz veranschlagt wurden.

Pflanzgebot 2

Berberis candidula

Berberis thunbergii

Chenomeles japonica

Cotoneaster spec.

Spirea vanhouttei

Spirea thunbergii sind aus der Pflanzliste zu entfernen, da sie keine einheimischen Arten darstellen.

Da auch keine Angabe über die Anzahl der einzelnen zu pflanzenden Arten in der Festsetzung enthalten ist, läßt es sich nicht einschätzen, ob es sich um einen "Einzelfall" handelt.

Weiterhin sollte die Forderung nach Verrieselung anfallenden Regenwassers aus der Dachentwässerung im Plangebiet festgesetzt werden.

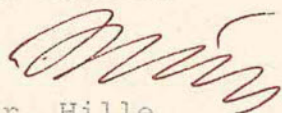
Korrektur S. 22, Pkt. 2.5

Die Errichtung eines Einkaufszentrums bedarf keines Planfeststellungsverfahrens.

Da wir zur Zeit aufgrund der vorgeschlagenen Maßnahmen den Eingriff gemäß § 12, Absatz 2 BbgNatSchG noch nicht als ausgeglichen ansehen können, bitten wir Sie Ihre Bilanzierung zu prüfen und das Ergebnis erneut vorzulegen. Wir versichern Ihnen eine zügige Bearbeitung der nachgereichten Unterlagen.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag



Dr. Hille

Abteilungsleiter Naturschutz

Verteiler:

MUNR, N 2

UNB Eberswalde

Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen

Stadtverwaltung

61	61.1	61.2	BV	San
FNP		BPL	VP	
08. Sep. 1993				
R	B	Eilt	Sofort	w.V.

Eberswalde, 31.08.93

Zustimmung der Eigentümer

Wohnungsbaugenossenschaft e. G.
Ringstraße
16227 Eberswalde

vertreten durch die Geschäftsführer:

Herrn Gerbert und
Frau Graeber

daß in dem rot schraffierten Bereich, der Anlage 1, die Grünordnungsmaßnahme für das Projekt Heidewald durch die Stadt oder einen beauftragten Dritten durchgeführt werden dürfen.

Eberswalde, 3.09.93

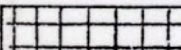
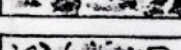
Eberswalde, 7.9.93

.....
1. Geschäftsführer
Herr Gerbert

.....
2. Geschäftsführer
Frau Graeber

Grünordnungsplan EKZ Heidewald Eberswalde-Finow

Private Grundstücksflächen

-  Park- und Stellflächen für PKW-wasserdurchlässig
-  Hof- und Zufahrtsfläche-voroll versiegelt
-  Fußwegfläche-wasserdurchlässig
-  Restgehölzfläche mit Kieferern
-  Kleingehölzfläche mit Stauden und Blumen
-  Strauchgehölzfläche

DR. S. ALLENDE STR.

MAX-REIMANN-STR.

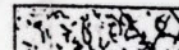
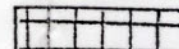
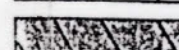
115 STELLPLÄTZE

ANLIEFERUNG

Institut Gehölze in der Landschaft Dr.Gustke und Dr.Schrödl
1311 Neu Gersdorf, Unter den Eichen, Tel.Heckelberg 6255

Bearbeiter: Dr.Schrödl Datum: 14. 6.1993 M 1: 500

Öffentliche Grundstücksflächen

-  Verkehrs- und Randbegrünungsfläche
-  Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern
-  Fußwegfläche-wasserdurchlässig
-  öffentliche Parkflächen für PKW-wasserdurchlässig

-  Bäume 1.Ordnung
-  Bäume 2.Ordnung
-  Bäume/Sträucher in Kübeln
-  Sträucher
-  Rank- und Schlinggehölze