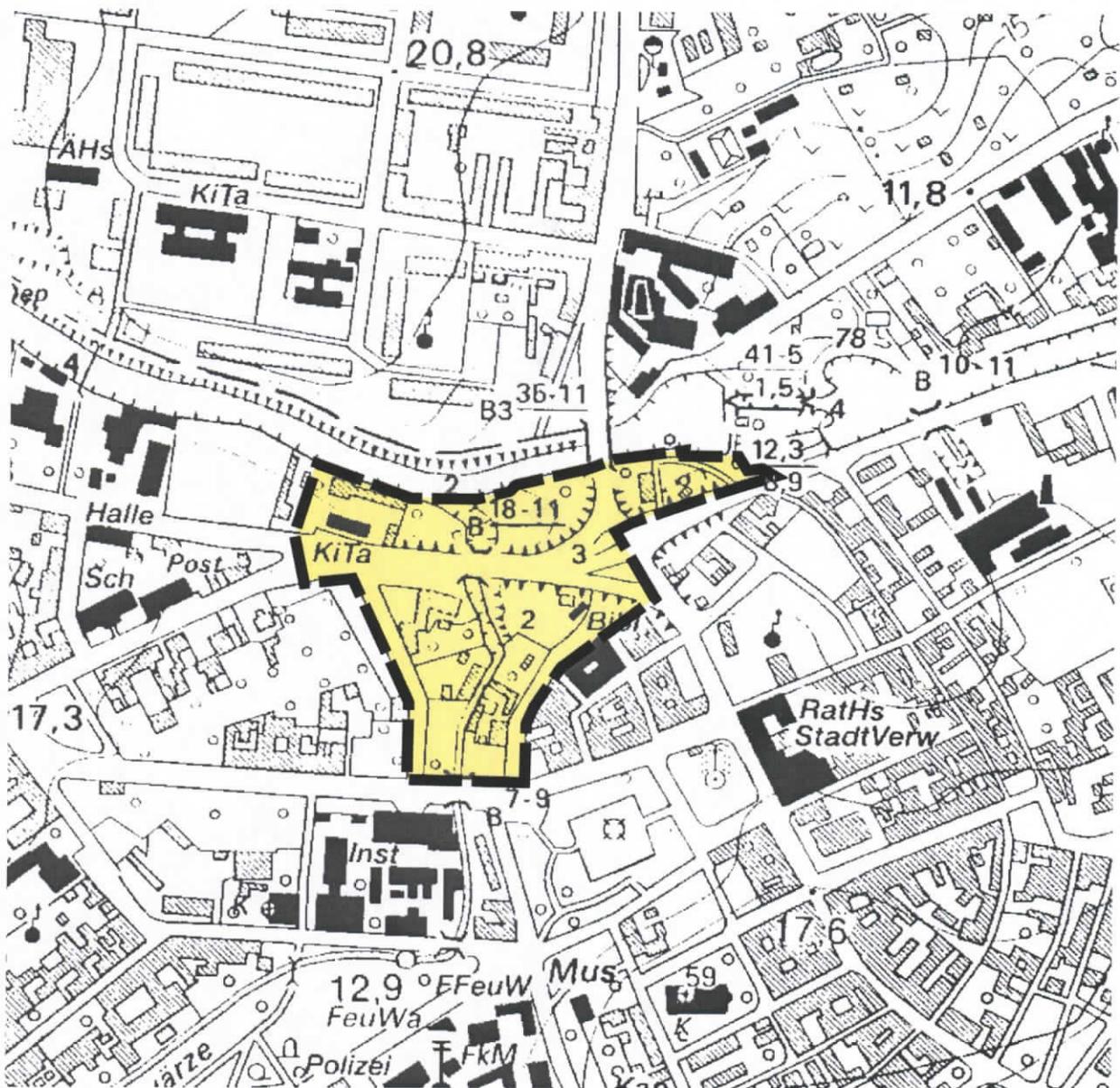


# STADT EBERSWALDE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 107 „ALTER MÜHLENTEICH“

BEGRÜNDUNG



Stand:  
Februar 2004

**Beauftragt durch:****Stadt Eberswalde**

Bürgermeister  
Breite Str. 42  
16225 Eberswalde

**Auftragnehmer:****FIRU**

Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach-  
und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH  
Reinhardtstr. 27C  
10117 Berlin  
Tel.: (030) 288775-0  
Fax: (030) 288775-29

Bearbeiter:  
Dipl.-Ing. Karsten Wehmann

**LandschaftsArchitektur Birgit Hammer**

Skalitzer Str. 68  
10 997 Berlin  
Tel.: (030) 618 40 63  
Fax: (030) 618 40 66

Bearbeiter:  
Dipl.-Ing. Birgit Hammer

**Rauch Consult**

Gesellschaft für Standortentwicklungs-  
Und Umweltberatung mbH  
Ladewigstr. 23  
16562 Bergfelde  
Tel.: (03303) 504144

Bearbeiter:  
Dipl.-Geogr. Birgit Rauch

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
1.1	<b>Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze</b>	<b>4</b>
1.1.1	<b>Planungsanlass und Planungserfordernis (§1 Abs. 3 BauGB )</b>	<b>4</b>
1.1.2	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>5</b>
1.1.3	<b>Planungsentwicklung</b>	<b>6</b>
1.1.3.1	FNP	6
1.1.3.2	Landschaftsplan	7
1.1.3.3	STEK	7
1.1.3.4	Rahmenplan	8
1.1.3.5	Parkraumkonzept	9
1.1.3.6	Gestaltungskonzeption	10
1.1.4	<b>Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 107 „Alter Mühlenteich“</b>	<b>10</b>
1.1.4.1	Geltungsbereich B-Plan Nr. 107 „Alter Mühlenteich“	10
1.1.5	<b>Planungsalternativen</b>	<b>11</b>
1.1.6	<b>Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan</b>	<b>12</b>
1.1.7	<b>Grün- und Freiflächenkonzept</b>	<b>13</b>
1.1.8	<b>Erschließungskonzept</b>	<b>15</b>
1.1.9	<b>Flächenbilanz</b>	<b>16</b>
1.2	<b>Verfahrensablauf</b>	<b>16</b>
1.2.1	<b>Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (§ 2 Abs. 1 BauGB )</b>	<b>16</b>
1.2.2	<b>Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB )</b>	<b>17</b>
1.2.3	<b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, sonstiger Stellen (§ 4 BauGB ) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB )</b>	<b>17</b>
1.2.4	<b>Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB )</b>	<b>17</b>
1.3	<b>Plangebiet</b>	<b>19</b>
1.3.1	<b>Lage und Größe des Plangebiets</b>	<b>19</b>
1.3.2	<b>Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs</b>	<b>19</b>
1.3.3	<b>Bestandsdarstellung</b>	<b>20</b>
1.3.3.1	Siedlungsstruktur	20
1.3.3.2	Städtebauliche Struktur des Plangebietes	20
1.3.3.3	Naturräumliche Situation und Landschaftsbild	21
1.3.3.4	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	23
1.3.3.5	Leitungen	24
1.3.3.6	Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft	24
1.4	<b>Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung</b>	<b>27</b>
1.4.1	<b>Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB )</b>	<b>27</b>
1.4.2	<b>Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 4 BauGB )</b>	<b>27</b>
1.4.3	<b>Städtebaulicher Rahmenplan zum Sanierungsgebiet Zentrum Eberswalde- Finow (§ 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB )</b>	<b>27</b>

<b>2</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</b>	<b>29</b>
2.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	29
2.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	29
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	30
2.1.3	Von Bebauung freizuhalten Flächen.....	31
2.1.4	Höhe der baulichen Anlagen .....	31
2.1.5	Bauweise, Bauline.....	32
2.1.6	Überbaubare Grundstücksflächen.....	32
2.1.7	Garagen .....	33
2.1.8	Verkehrsflächen .....	33
2.1.8.1	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	34
2.1.9	Flächen für Versorgungseinrichtungen.....	35
2.1.10	Grünflächen.....	35
2.1.11	Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit .....	36
2.1.12	Sonstige Festsetzungen .....	37
2.1.13	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	38
2.2	Landschaftsplanerische Festsetzungen	40
2.2.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Landschaft .....	41
2.3	Hinweise ohne Festsetzungscharakter Landschaftspflege / Naturschutz	44
2.4	Hinweise ohne Festsetzungscharakter Umweltschutz	44
<b>3</b>	<b>WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>48</b>
3.1	Verkehrerschließung	48
3.2	Technische Medien	48
3.3	Naturschutz und Landschaftspflege	48
3.4	Immissionsschutz	49
3.5	Herstellungskosten	49

# 1 ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

## 1.1 ERFORDERNIS DER PLANUNG, PLANUNGSZIELE UND -GRUNDSÄTZE

### 1.1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis (§1 Abs. 3 BauGB )

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB ) sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind.

Auf der Grundlage des "Städtebaulichen Rahmenplanes – Fortschreibung 1995"<sup>1</sup> zum Sanierungsgebiet „Zentrum Eberswalde-Finow“ sowie einem städtebaulichen Gestaltungskonzept zur "Umgestaltung des Bereiches Eisenbahnstraße - Goethestraße - Schwärze"<sup>2</sup>, hat die Stadt Eberswalde die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 8 BauGB für einen Teilabschnitt von ca. 3,5 ha Größe beschlossen. Er umfaßt weitestgehend das im Rahmenplan abgegrenzte „Blockprofil 100 und Kanalufer“.

Die Entwicklung des Gebietes um den ehemaligen Mühlenteich im Mündungsbereich der Schwärze in den Finowkanal, ist geprägt durch umfangreiche Umgestaltungsmaßnahmen im Zuge des Neubaus von Verkehrsanlagen der letzten Jahrzehnte.

Der Aufbau eines leistungsfähigen Verkehrskreuzes im Zusammenhang mit einem Brückenneubau über den Finowkanal hat diesen Stadtteil grundlegend verändert. Die durch Kanäle, Halbinseln, Funktionsgebäude, Schleusen- und Hafenanlagen geprägte ursprüngliche Situation ist durch Aufschüttungen, Verfüllungen, Verrohrungen, Abrisse bzw. Verlagerungen kaum noch erlebbar.

Die bauliche Altstadtgrenze entlang der historischen Bollwerkstraße sowie der heutigen Goethestraße wurde durch den Neubau der Einkaufsgalerie dauerhaft durchbrochen. Lediglich an der Flurstücksbildung sind die historischen Blockstrukturen noch ablesbar. Der Bebauungsplan markiert den Übergang von der Altstadt zur Bahnhofsvorstadt. Derzeit stellt sich der Bereich, vor allem in der Michaelisstraße, in einem teilweise ungeordneten Zusammenhang dar.

Aus den aufgezählten Rahmenbedingungen resultiert der Bedarf nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des historischen Stadtkerns von Eberswalde durch einen Bebauungsplan. Auch im Hinblick auf eine Weiterführung der Gestaltungsansätze der Landesgartenschau im Jahr 2002 ergeben sich aus Sicht der Stadt zusätzliche Erfordernisse, das Ortszentrum und seinen Eingangsbereich repräsentativ zu entwickeln.

Die Stadt Eberswalde sieht in der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 107 „Alter Mühlenteich“ eine notwendige Maßnahme zur Steuerung der Verkehrssituation, der Entwicklung von

---

<sup>1</sup> PFE / August 1995

<sup>2</sup> Architekturbüro P+G / Februar 1997

überwiegend gemischten Bauflächen mit anteiliger Wohnnutzung und der Ansiedlung innenstadtrelevanter, das Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe, des Stellplatzbedarfes sowie der Entwicklung einer öffentlichen Grünzone entlang der Schwärze und des Finowkanals.

Durch den Bebauungsplan sind eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. D.h. Aspekte der gesicherten Erschließung sind ebenso zu behandeln wie die Belange von Natur- und Landschaftsschutz. Für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB sind gemäß § 8a Abs.2 Satz 1, erster Halbsatz BNatSchG die Vorschriften der Eingriffsregelung nicht anzuwenden.<sup>3</sup> Ein mögliches Konfliktpotenzial mit dem Natur- und Landschaftsschutz kann somit weitestgehend planungsrechtlich ausgeschlossen werden, da die Bahnhofsvorstadt als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusehen ist, in welchem der §34 BauGB eine Rechtsgrundlage für die Bauleitplanung bildet und demzufolge vordergründig eine Siedlungsentwicklung gegeben ist.

### 1.1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 107 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung und eine teilweise Umstrukturierung im Plangebiet schaffen. Angestrebt wird die Entwicklung des Bereichs als Misch- und Kerngebiet mit einem hohen Wohnanteil und öffentlichen Grünflächen entlang der Schwärze und des Finowkanals.

Dabei soll die städtebauliche Eigenart des Plangebietes, in welcher nur noch Fragmente der früheren Bebauung und gewerblichen Nutzung bestehen, soweit strukturiert werden, dass es seiner Bedeutung als Zugang zur Innenstadt gerecht wird. In unmittelbarer Nähe zum Hauptzentrum der Stadt kommt dem Plangebiet eine besondere „Eingangsfunktion“ zu, in welchem die „Zentrumsfunktionen“ bereits abgebildet sind. Die das Wohnen beeinträchtigenden bestehenden Gewerbebetriebe (z.B. Schlosserei, Kfz-Betrieb) sollen daher langfristig auch hinsichtlich ihrer eigenen Entwicklungsmöglichkeiten nicht im Gebiet angesiedelt sein.

Eine besondere Bedeutung hinsichtlich des stadträumlichen Zusammenhangs zwischen Altstadt und Bahnhofsvorstadt hat neben den für die gesicherte Erschließung notwendigen Verkehrsflächen die Schaffung öffentlicher und übergeordneter Wegebeziehungen, welche für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Vor dem Hintergrund der Innenstadtentwicklung sollen in diesem Stadtteil Flächen für öffentliche Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen bereit gehalten werden, um die Stellplatzproblematik in der angrenzenden Altstadt zu mildern.

<sup>3</sup> Amtsblatt für Brandenburg – Nr.27 vom 15.Juli 1998 / Seite 615

Zusammenfassend werden folgende Ziele mit der Bebauungsplanung „Alter Mühlenteich“ verfolgt:

- Stärkung des Hauptzentrums der Stadt Eberswalde,
- Verbesserung der baulichen Entwicklung an der Eisenbahnstraße (inklusive Rückbau des Verkehrsknotens B2 / B167),
- Wiederherstellung des innerstädtischen Charakters und Schaffung einer Stadteingangssituation (Brunnenplatz) in die Altstadt von Eberswalde,
- Sicherung von Flächen für öffentliche Stellplätze,
- Sicherung einer Stellplatzanlage (Parkpalette),
- Sicherung von Flächen für einen öffentlichen „Schwärze-Grünzug“ und Grünflächen,
- Sicherung von Flächen für einen öffentlichen Spielplatz,
- Sicherung eines öffentlichen Wegenetzes im Blockinnenbereich,
- Schaffung einer Verbindung über die Schwärze im Blockinnenbereich (Fußgängerbrücke),
- Bodenrechtliche sowie funktionell-räumliche Ordnung der Gemengelage,
- Teilweise Wiederherstellung historischer Raumkanten bei der Errichtung neuer Gebäude.

Es sollen insgesamt ca. 6.100 m<sup>2</sup> Bauflächen als Mischgebiet nach § 6 BauNVO und als Kerngebiet ca. 2.500 m<sup>2</sup> nach § 7 BauNVO festgesetzt werden. Eine räumliche Gliederung soll die Unterbringung von Wohnungen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben regeln.

### 1.1.3 Planungsentwicklung

#### 1.1.3.1 FNP

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde ist seit dem 2.11.1998 rechtskräftig. Den langfristigen Zielsetzungen des FNP für das Gebiet wird durch die Überplanung des Plangebietes und den Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen:

- Die Flächen beidseitig der Schwärzemündung wurden als „Grünflächen“ mit der zusätzlichen Markierung als „Parkanlage“ zwischen der Schwärze und der Friedensbrücke dargestellt.
- Das Gebiet westlich der Schwärze vom Finowkanal bis zur Friedrich-Ebert-Straße ist als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Nördlich wie südlich der Eisenbahnstraße sind hier zusätzlich Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet.
- Östlich der Schwärze wurden direkt südlich der Kreuzung Eisenbahnstraße/Breite Straße „Grünflächen“ verzeichnet und daran anschließend, zwischen Schwärze und Goethestraße, eine „Gemischte Baufläche“.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Machbarkeitsstudie Treidelweg am Südufer des Finowkanals in Eberswalde, Kommunal Data, 2000 S.25

- Dem „Schwärze-Grünzug“ kommt als Teil eines geplanten gesamtstädtischen Grünzuges entlang des Finowkanals eine besondere Bedeutung zu. Diese geplante Entwicklung erfordert eine Überplanung dieses Gebietes der Bahnhofsvorstadt.

### 1.1.3.2 Landschaftsplan

- Der Landschaftsplan der Stadt Eberswalde ist im Juli 1997<sup>5</sup> erarbeitet worden. Der Landschaftsplan enthält folgende für das Planungsgebiet relevante Aussagen:
- Entlang des Finowkanals und der Schwärze ist die Entwicklung von Grünflächen vorgesehen, die Teil gesamtstädtisch bedeutsamer Grünzüge sind. Deshalb wurden alle Flächen nördlich der Eisenbahnstraße (mit Ausnahme der Skaterbahn und des Telekomgrundstückes), der Parkplatz zwischen Goethestraße und Schwärze und die feuchten Vorwaldbereiche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Diese öffentliche Grünfläche sollte sich streifenförmig südlich der Bollwerkstraße fortsetzen.
- Als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen sind die Eisenbahnstraße, die Bollwerkstraße, die Rudolf-Breitscheid-Straße, die Breite Straße nördlich der Friedensbrücke und die Goethestraße südlich der Friedrich-Ebert-Straße vorgesehen. Für alle Hauptverkehrsstraßen sowie für die Breite Straße südlich der Friedensbrücke werden Alleebaumpflanzungen vorgeschlagen.

### 1.1.3.3 STEK

Schon seit 1993 liegt das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eberswalde vor. Seine Zielvorgaben wurden auch Grundlage des Städtebaulichen Rahmenplans für das Sanierungsgebiet Zentrum Eberswalde (1995). Im STEK wurde das Leitbild einer Entwicklung Eberswaldes als Bandstadt mit unterschiedlichen Zentren und einem Hauptzentrum (Altstadt) formuliert. Weiterhin wurden Ziele vorgestellt, die eine Einbindung der vier Kerne in die gesamtstädtische Struktur fördern sollen. Als wesentlichste Forderungen sind zu nennen:

- Stärkung der gesamtstädtisch zentralen Funktion der Altstadt, welche den Kern des Sanierungsgebietes ebenso wie das Hauptzentrum von Eberswalde darstellt; neben einer Mischnutzung Entwicklung als Zentrum von Politik und Kultur,
- Entschärfung der Gemengelageproblematik der Bahnhofsvorstadt,
- Lückenschließungen, Blockrandbebauungen und Integration der vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen der Bahnhofsvorstadt,
- Wiederherstellung des innerstädtischen Charakters als stadtgestalterisches Ziel,
- Priorität hat die Entlastung der stark frequentierten Eisenbahnstraße durch den Ausbau des bestehenden Verkehrsnetzes, Entwicklung als lokales Versorgungszentrum für die Bewohner der Bahnhofsvorstadt,

<sup>5</sup> Stefan Wallmann, Landschaftsplan der Stadt Eberswalde, Juli 1997

- Weitestgehende Verkehrsberuhigung der Altstadt, Verlagerung des Durchgangsverkehrs auf tangierende Straßen mit Anlage größerer Stellplatzanlagen für Besucher des Stadt-zentrums,
- Aufwertung und Bevorzugung des ÖPNV,
- Aufbau eines vernetzten Grünflächensystems unter Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen,
- Stärkung des Hauptzentrums für den Tourismus besonders durch die Nähe zum übergeordneten Grünzug des Finowkanals.<sup>6</sup>

#### 1.1.3.4 Rahmenplan

Das städtebauliche Neuordnungskonzept des Rahmenplans sieht für den Bereich des Bebauungsplans, welcher im Geltungsbereich einer Sanierungssatzung (gem. §142 BauGB ) liegt, eine Umstrukturierung in folgenden Bereichen vor.

- Verkehr

Der Rahmenplan verfolgt als erstes Konzept die Notwendigkeit des Rückbaus der Kreuzung Eisenbahnstraße / Breite Straße zur Aufwertung des nördlichen Altstadt-eingangsbereiches sowie die langfristige Reduzierung des Durchgangsverkehrs der Breite Straße. Ziel ist ausserdem die Umfahrung über einen „Altstadtring“. Langfristig ist eine weitgehende Verkehrsberuhigung für die untergeordneten Straßen im B-Plangebiet vorgesehen.

- Stellplätze

Auf dem Grundstück Michaelisstr./ Eisenbahnstr. sowie nördlich der Eisenbahnstraße / Bergerstraße (derzeitiges Gelände Telekom) sind im Rahmenplan öffentliche Parkhäuser geplant.

- Grün- und Freiflächen

Besondere Bedeutung hat die öffentliche Zugänglichkeit des vorhandenen Wasserlaufes der Schwärze in Verbindung mit übergeordneten Wegebeziehungen als Element eines „grünen und zugleich urbanen Stadtzentrums“.

Am Standort des historischen Unter- oder Mühlentores sieht der Rahmenplan im Zusammenhang mit der Renaturierung des bestehenden Parkplatzes die Anlage eines Teiches und die Gestaltung des „Torplatzes“<sup>7</sup> als markanten neuen Eingang zur Altstadt vor.

---

<sup>6</sup> Rahmenplan S. 103ff.

<sup>7</sup> „Torplatz“ lt. Rahmenplan, „Brunnenplatz“ lt. Gestaltungskonzept

Die Freiflächen westlich der Friedensbrücke werden durch die Umgestaltung des Kreuzungsbereiches besser zugänglich und damit zum integrierten Bestandteil des Schwärze-Grünzuges. Es entsteht damit ein deutlich wahrnehmbarer Übergang zum Freiraum am Kanalufer.<sup>8</sup>

Der Rahmenplan betrachtet den Blockinnenbereich zwischen Michaelis- und Goethestraße als geeignete Fläche für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen in Folge der beabsichtigten baulichen Verdichtungen innerhalb des Altstadt-Sanierungsgebietes.<sup>9</sup>

- **Stadtgestalt und Nutzung**

Im Rahmenplan ist die Rekonstruktion des stadträumlich gestörten Übergangsbereiches zwischen Altstadt und Bahnhofsvorstadt vorgesehen. Dies bedeutet die Aufnahme historischer Proportionen der Baukörper sowie die Freihaltung der (begrünten) Blockinnenbereiche. Grundsatz der Stadtgestaltung ist die Wiederherstellung einer geschlossenen, die Altstadt mit der Eisenbahnstraße verknüpfenden Wohn- und Geschäftshausbebauung. Gleichzeitig sollen die bereits erfolgten Eingriffe im Sinne einer zukünftigen Gesamtgestaltung abgerundet werden.

Das Ziel einer Funktionsmischung wird über die Bauflächenausweisung als Mischgebiete gem. §6 BauNVO bzw. Kerngebiet gem. §7 BauNVO sowie einem hohen Anteil überwiegend öffentlicher Grünflächen verfolgt.

### **1.1.3.5 Parkraumkonzept**

Vor dem Hintergrund der im Rahmenplan konzipierten Verkehrsberuhigung und Verlagerung des ruhenden Verkehrs wurde 1996 ein Parkraumkonzept für die Innenstadt von Eberswalde beauftragt.

Es wurden 11 Potenzialflächen ausgewertet, wobei die Flächen Nr. 5 und Nr. 7 im Bereich des Bebauungsplans Nr. 107 „Alter Mühlenteich“ liegen. Für diese Bereiche wurden mittelfristige Konzepte mit 70-100 Stellplätzen (Nr. 5, nördliche Bergerstraße) bzw. 50-75 Stellplätzen (Nr. 7, Michaelisstraße) entworfen.

Für die Potenzialfläche an der Michaelisstraße wurde die Möglichkeit der Errichtung eines Parkhauses geprüft. Es wurde jedoch bei Erhalt der bestehenden Gebäude von einer solchen Anlage auf der zur Verfügung stehenden Restfläche abgeraten, da die wirtschaftliche Ausnutzung fraglich erschien.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> Rahmenplan S. 112, S. 160

<sup>9</sup> Rahmenplan S. 160

<sup>10</sup> Dubach/ Kohlbrenner, Konkretisierung des Parkraumkonzeptes für die Innenstadt Eberswalde, S. 3.2.7

### 1.1.3.6 Gestaltungskonzeption<sup>11</sup>

Die Vorgaben des Rahmenplans wurden im Auftrag der Stadt in einer städtebaulichen Gestaltungskonzeption (1997) modifiziert und weiterentwickelt. In den öffentlichen „Stadtgarten“ zwischen Schwärze und Goethestraße ist, abweichend zu den Potenzialflächen des Parkraumkonzeptes, parallel zur Eisenbahnstraße ein Parkhaus eingefügt worden. Der „Brunnenplatz“ wird auf zwei Ebenen, in Anpassung an die Errichtung des Parkhauses, ausgeführt. Das Konzept sieht für die Michaelisstraße eine wesentlich ausgeprägtere bauliche Fassung entsprechend einer historischen Blockrandbebauung vor.

### 1.1.4 Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 107 „Alter Mühlenteich“

Zur konkreten Realisierung der durch die städtebaulichen Vorplanungen ermittelten Vorgaben wurde am 06.05.1999 in der StVV die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 107 „Alter Mühlenteich“ beschlossen. Es wurden u.a. folgende Planungs- und Entwicklungsziele beschlossen:

- Entwicklung eines ca. 3,5 ha großen Bereiches mit einer Wiederherstellung / Gestaltung der stadträumlichen Verbindung zwischen Altstadt und der östlichen Bahnhofsvorstadt,
- Städtebauliche Neugestaltung des Eingangsbereiches vom Finowkanal in die Altstadt,
- Steigerung der Attraktivität der Innenstadt,
- Durchsetzung der Ziele der Sanierung,
- Umgestaltung des überdimensionierten Verkehrsknotens Eisenbahnstraße/Breite Straße,
- Steuerung der städtebaulichen Entwicklung entsprechend der Vorgaben der bisher abgestimmten Rahmenpläne als Misch- und Kerngebiet, öffentliche Grünfläche, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Stellplätze und als Fußgängerbereich mit Platzgestaltung,
- Realisation von Schwärze-Grünzug und Ausweisung von öffentlichen Grünflächen entlang des Finowkanals an der Schwärzermündung, Vernetzung der Grünbereiche durch den Bau von Fußgängerbrücken, sowie die Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes.

#### 1.1.4.1 Geltungsbereich B-Plan Nr. 107 „Alter Mühlenteich“

Aus städtebaulichen Gründen wurde die Abgrenzung des Geltungsbereiches über die im Rahmenplan definierten Blockbereiche (Block 100) hinaus um die Bereiche nordwestlich der Eisenbahnstraße ergänzt. Dieses Areal, außerhalb des Geltungsbereiches des Rahmenplans gelegen, wird aufgrund seiner ungeordneten Bestandssituation als weitere Potenzialfläche für zentrumsnahe Stellplätze angesehen und im Sinne einer Abrundung des Gebietes mit überplant.

<sup>11</sup> Architekten P+G, Gestaltungskonzept „Umgestaltung des Bereiches Eisenbahnstraße-Goethestraße-Schwärze“, Feb. 1997

Östlich grenzt der Bebauungsplan direkt an den Altstadtbereich und stellt somit einen wesentlichen Teil der planungsrechtlichen Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung an der Peripherie des Hauptzentrums dar.

### 1.1.5 Planungsalternativen

#### Abstimmungsprozeß Parkhaus / Öffentliche Stellplatzanlagen

Hintergrund des im Gestaltungskonzept favorisierten Parkhauses ist der städtebauliche Vertrag zwischen den Investoren eines Hotelkomplexes an der Goethestraße und der Stadt Eberswalde. Da die notwendigen Stellplätze nicht auf dem Grundstück innerhalb des Blocks nachgewiesen werden konnten, wurde der Standort auf dem städtischen Grundstück im Bereich des ehemaligen Mühlenteiches für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs gewählt.

Im Zuge von städtebaulichen Vorüberlegungen zum Bebauungsplan wurden durch die Fachplaner Bedenken hinsichtlich der städtebaulichen Einordnung des Baukörpers, der funktionalen Anbindung und der besonderen bautechnischen Maßnahmen zur Errichtung des Parkhauses vorgebracht. Die notwendige Aufarbeitung des Erdaushub sowie eine besondere Baubetreuung, aufgrund der bestehenden Kontamination in diesem Bereich, stellt eine erhebliche Verteuerung der Maßnahme dar. Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass eine großzügige öffentliche Grünfläche südlich der Parkpalette nicht mehr realisierbar sei. Diese „Abstandsgrünfläche“ erfülle in keiner Weise mehr das Ziel einer großzügigen Grünvernetzung im Bereich des Mühlenteiches. Die Aussagen aus dem Sanierungskonzept des ehemaligen Mühlenteiches relativierten das Planungsziel einer weitestgehenden Begrünung des Areal. Eine „Abdeckelung“ des kontaminierten Bodens stellt die effektivste und kostengünstigste Variante dar. Eine weitestgehende „Abdeckung“ der Oberflächen soll eine Minimierung der Niederschlagsversickerung in diesem Bereich unterstützen. Dies ist ein Teil der Maßnahmen zur Eingrenzung der Umweltbelastung und schränkt die Auswaschung der verunreinigten Bodenschichten im ehemaligen Mühlenteich ein. Nach Prüfung aller Einwände wurde die Ausführung einer vollflächigen ebenerdigen Stellplatzanlage favorisiert. Der erstellte Vorentwurf (Stand: Mai 2001) berücksichtigte diese Planungsabsicht.

Im Zuge der Auswertung der Träger öffentlicher Belange ergab sich erneut eine Änderung der Planungsziele. Die ursprünglich planerische Absicht ein Parkhaus (Parkpalette) zu errichten, wurde wieder favorisiert und zwischenzeitlich durch die Erteilung einer Baugenehmigung verfestigt. Hintergrund sind die bereits eingeleiteten eigentumsrechtlich wirksamen Grundstücksveräußerungen, ein teilweise abgestimmter Planungsvorlauf sowie fehlende Planungsalternativen.

Der Bebauungsplan leitet seine Festsetzungen aus dem Mitte 2002 abgestimmten Gestaltungskonzeption ab. Es werden demzufolge in diesem Bereich „Verkehrsflächen besonderer

Zweckbestimmung“ mit öffentlich nutzbaren Stellplätzen sowie eine Baufläche mit der Zweckbestimmung „Parkdeck“ für private als auch öffentliche Parkplätzen festgesetzt.

### 1.1.6 Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan

Unter Beachtung vorhandener Strukturen soll ein Mischgebiet sowie in kleinem Anteil ein Kerngebiet mit hohem öffentlichen Grünflächenanteil an der Schnittstelle zwischen Bahnhofsvorstadt-Ost und der Altstadt von Eberswalde entstehen.

- Südliche Eisenbahnstraße, Schwärze-Grünzug

Das Gebiet soll sich nördlich und südlich der Eisenbahnstraße und entlang des zukünftigen „Schwärze-Grünzuges“ entwickeln. Für den Bereich südlich der Eisenbahnstraße ist eine städtebauliche Neuordnung und die Wiederbelebung brachgefallener und untergenutzter Blockflächen vorgesehen. Innerhalb des Bereiches sollen nachhaltige Strukturen z.B. aus einer Mischung von Wohnen, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe, einer verdichteten gewerblichen bzw. Dienstleistungsnutzung an der Michaelisstraße/ Eisenbahnstraße und einer Grünvernetzung geschaffen werden. Ziel ist, die Grünvernetzung über die Barriere der Eisenbahnstraße hinaus deutlich zu machen, und die „Parklandschaft“ bis zum Mündungsbereich der Schwärze in den Finowkanal zu sichern. Im Verlauf der Schwärze ist insbesondere die technische Ausführung einer Unterquerung der Eisenbahnstraße zu prüfen und ggf. durchzuführen. Diese ist unverzichtbar für eine umfassende Vernetzung der Grünflächen entlang der Schwärze und des Finowkanals .

- Stellplatzanlagen

Vor dem Hintergrund der Planungshistorie wird im Bebauungsplan das Parkraumkonzept mit ebenerdigen Stellplätzen und einem Parkhaus/Parkpalette verfolgt. Eine ebenerdige Nutzung bietet sowohl den Vorteil einer kostengünstigen Umsetzung, um die Stellplatzproblematik zu lösen, als auch die Verkehrsberuhigung des Altstadtbereiches, da eine kurzfristige Ausführung der Planung angestrebt werden kann. Darüber hinaus besteht die Option und der Vorteil für die Stadt, die Parkplatz-Grundstücke längerfristig einer anderen baulichen Nutzung zuzuführen und eine städtebauliche Abrundung in diesen Bereichen vorzunehmen.

Der Parkplatz nördlich der Eisenbahnstraße wird auf den Grundstücken der Telekom realisiert. Nach Umlegung der Flurstücke kann dort der Parkplatz direkt von der Eisenbahnstraße aus angefahren werden. Es wird empfohlen, an dieser Stelle den überdimensionierten Straßenbereich Eisenbahnstraße / Berger Straße umzubauen und damit eine Querung der Straße zu erleichtern.

Ein weiterer Parkplatz südlich der Eisenbahnstraße wird auf dem Areal des ehemaligen Mühlenteichs (Bauernmarkt) verwirklicht. Dieser Bereich wurde bereits als Pkw-Stellplatz genutzt. Die Fläche soll in ihrer Nutzung neu geordnet und gestalterisch an die Umgebung angepaßt werden. Auf einem Teil der Fläche soll eine Parkpalette errichtet werden. Die Zufahrt zur Parkpalette wird zukünftig sowohl von der Eisenbahnstraße als auch von der Goethestraße aus ermöglicht. Die südliche Vorfläche wird als Mischverkehrsfläche ausgewiesen. Hier können sowohl temporär ein Parkplatz als auch innenstadtrelevante Funktionen wie Stadtfeste, Marktwesen o.ä. stattfinden. Eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge ist auf dieser Fläche gegeben.

- „Brunnenplatz“

Wesentlich für die städtebauliche Neuordnung des Altstadteingangsbereiches wird der neue Stadtplatz (Planungstitel: „Brunnenplatz“), welcher durch den Rückbau des Verkehrsknotens Eisenbahnstraße / Breite Straße entsteht. Dieser gestaltete Platz vermittelt den Zugang zur Altstadt über die angrenzenden Straßen (An der Friedensbrücke, Goethestraße) und betont den denkmalgeschützten Bereich um die „Alte Apotheke“ (Museum).

- Stadtgestalt

Die bauliche Fassung der Straßenräume Eisenbahnstraße / Michaelisstraße / Friedrich-Ebert-Straße und Goethestraße wird durch planerische Festsetzungen zwingend festgelegt. Die Blockinnenbereiche werden durch eine Zonierung der Geschosse weniger kompakt ausgeformt, damit die Erlebbarkeit des Schwärze-Grünzugs gewährleistet ist.

- Grundstücke

Generell bietet die Struktur der Planung die Möglichkeit, eine schrittweise Flächenmobilisierung vorzunehmen. Unter Anlehnung an historisch-bauliche Strukturen wird der Bereich neu gestaltet und überformt. Die Festsetzungen zielen auf eine teilweise zwingende Blockrandbebauung. Hierbei wird auf die bereits neu geschaffenen Baufluchten eingegangen. Die vorgeschlagenen Bebauungen und Flächenstrukturen haben teilweise eine Neuregelung der bestehenden Grundstücksgrenzen zur Folge.

### 1.1.7 Grün- und Freiflächenkonzept

Zur Berücksichtigung von Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan wurde ein Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 107 in Auftrag gegeben.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> GOP zum B-Plan 107 / Birgit Hammer, LandschaftsArchitektur, GOP zum Bebauungsplan, Stand 01.04.01, S.13 f.

Er schafft die Voraussetzungen für eine sachgerechte Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bei der Abwägung mit anderen öffentlichen und privaten Belangen. Teile der Begründung basieren auf den Aussagen des GOP's oder werden kommentiert.

Ziel des GOP's ist eine verbesserte Verflechtung des Stadtraumes mit dem angrenzenden Landschaftsraum am Finowkanal, insbesondere durch neu gestaltete Wege- und Brückenverbindungen entlang der Schwärze.

Im Einzelnen leiten sich aus dem GOP folgende grünordnerischen Maßnahmen ab:

- Wiederherstellung einer qualitätvollen, nutzbaren öffentlichen Grünanlage südlich des Finowkanals. Die in der Parkanlage noch erhaltenen Reste einer ehemaligen Tankstelle (vor 1945 befand sich hier eine Araltankstelle) sollen entfernt werden.
- Neuanlage und Ergänzung eines ca. 4-5 Meter breiten übergeordneten Uferweges entlang des Südufers des Finowkanals in Verbindung mit der Herstellung einer Fuß- und Radwegbrücke über die Schwärze.
- Anlage eines 3 Meter breiten Fuß- und Radweges entlang des Westufers der Schwärze zwischen Friedrich-Ebert-Strasse und Einmündung der Schwärze in den Finowkanal.
- Im Verlauf des ehemaligen Weinbergsgrabens soll eine Wegeverbindung zwischen dem Torplatz (Goethestrasse) und dem Wohnquartier am Weinberggrabenweg geschaffen werden. Auch hier ist die Anlage einer neuen Fußgängerbrücke vorgesehen.
- Im Bereich ehemaliger Gartenanlagen westlich der Schwärze wird ein öffentlicher Kinderspielplatz mit einer Größe von 1.000 qm neu angelegt. Hier ist beabsichtigt, den ursprünglichen Gartencharakter durch die Pflanzung von nicht oder wenig fruchtenden Zierobstgehölzen zu erhalten. Die Spielanlagen sollen locker in den Bereich der „Obstwiese“ integriert werden.
- Zwischen dem historischen Gebäude der Adlerapotheke und dem neuen Verlauf der Eisenbahnstraße entsteht ein neuer, auf der Höhe des Gebäudes liegender Platzraum ("Brunnenplatz" oder "Torplatz"). Wesentliche Aufgabe des neuen Platzes ist es, die erhaltene historische Bausubstanz freizustellen und einen ruhigen Distanzraum zwischen der Straßenkreuzung und den denkmalgeschützten Gebäuden zu schaffen. Aufgrund der extremen Verlärmung kommen dem Platz weniger Aufenthalts- als Stadtgestalterische Funktionen zu.
- Aufgrund des Bedarfs der Anlage von sowohl öffentlichen als auch privaten Stellplätzen wird in Bereich des ehemaligen Mühlenteiches eine Stellplatzanlage mit insgesamt 75 Stellplätzen ausgewiesen, wovon insgesamt 21 Stellplätze dem Wohn.- und Geschäftshaus (ehem. Stadthaus an der Goethetrasse in privater Bewirtschaftung) zugeordnet werden. In Folge der Auffüllung des Mühlenteiches mit z.T. erheblich kontaminierten Böden besteht die Notwendigkeit, die betroffenen Flächen vollflächig zu versiegeln. Die Eisenbahnstrasse soll beidseitig mit großkronigen Straßenbäumen bepflanzt werden.

Der GOP ist als Anlage Nr.1 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt.

### 1.1.8 Erschließungskonzept

Im Februar 1999 wurde das Verkehrskonzept für die Innenstadt von Eberswalde beschlossen. Das Konzept beinhaltet die langfristige, in sechs Ausbaustufen gegliederte Neuordnung des Straßennetzes der Innenstadt. Im Bebauungsplan werden wesentliche Aussagen dieser Planung berücksichtigt.

- Umbau von Verkehrsknoten

Entscheidend für eine längerfristige Entwicklung ist der Rückbau des, aus Sicht der Planer, überdimensionierten Verkehrsknotens an der Eisenbahnstraße / Breite Straße (B167/B2), ohne die Eisenbahnstraße in ihrer Funktion als Hauptverkehrsstraße einzuschränken. Dadurch kann es in der Folge zur Verkehrsberuhigung des Innenstadtbereiches sowie der langfristigen Umgestaltung zur Fußgängerzone im westlichen Randbereich der Altstadt (z.B. Steinstraße, Kirchstraße, An der Friedensbrücke) kommen.<sup>13</sup>

Mit der Errichtung der Stellplatzanlage nördlich der Eisenbahnstraße kann ein Umbau des Mündungsbereiches in die Bergerstraße erfolgen. Auch an dieser Stelle, ähnlich wie am Kreuzungspunkt Eisenbahnstraße / Breite Straße, existiert eine Überdimensionierung und zugleich Unübersichtlichkeit der Verkehrsflächen, sodass eine Querung für Fußgänger, mangels Verkehrsregelung, nur schwer möglich ist.

- Stellplätze

Die Planung greift die bestehende Erschließung im Wesentlichen nicht an. Der Bebauungsplan sieht zwei Stellplatzanlagen (129 Stellplätze gesamt) vor und leistet damit einen Beitrag zur geplanten Verkehrsberuhigung in der Altstadt. Die Goethestraße dient zukünftig der Erschließung der angrenzenden Bebauung und als Ein- bzw. Ausfahrt zur öffentlichen Stellplatzanlage im Bereich des ehemaligen Mühlenteiches. Eine Wendemöglichkeit besteht auf dem Parkplatz und gegebenenfalls (z.B. für Feuerwehr) auf dem Brunnenplatz.

Die Erschließung der Stellplatzanlage nördlich der Eisenbahnstraße wird durch den Umbau des Mündungsbereiches in die Bergerstraße erleichtert. Die Ein- bzw. Ausfahrt zum Parkplatz erfolgt zukünftig über die Bergerstraße.

Nach Rückbau der Abbiegespuren an der Eisenbahnstraße / Breite Straße stellt der Brunnenplatz den Eingang in den Altstadtbereich dar. Die Straßen An der Friedens-

---

<sup>13</sup> Stadt Eberswalde, Amt für Stadtentwicklung, Verkehrskonzept Innenstadt Eberswalde, S.11 f.

brücke und Goethestraße münden in ihrem historischen Verlauf auf den neuen Stadtplatz und ermöglichen den schnellen Zugang zur Innenstadt.

- Wegenetz

Ein Wegenetz verbindet das Blockinnere mit übergeordneten Fuß- und Radwegen und ermöglicht die Durchquerung des Blocks ebenso wie die öffentliche Zugänglichkeit des Schwärzeufers. Dem Fußgänger erschließt sich über dieses vielfältige und differenzierte Wege-, Platz- und Raumsystem ein harmonischer Altstadteingangsbereich. Eine planungsrechtliche Festsetzung erfolgt über ein Gehrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 direkt und durch die Festsetzung von öffentlichen Flächen (Grün.- und Verkehrsflächen) indirekt.

- Ausführungsplanung Goethestraße

Die Ausführungsplanung zum Umbau des Straßenraumes Goethestraße (nördlicher Teil zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Brunnenplatz beinhaltet die Neugestaltung der Verkehrsflächen inklusive der Ausweisung weiterer Stellplätze im öffentlichen Straßenland. Es wurde der Übergang der Wegeführung aus der öffentlichen Grünfläche westlich der Goethestraße als Verstreckung in den Straßenraum beabsichtigt. Dadurch ist die Querung der Goethestraße erleichtert und die Fortsetzung der Wegebeziehung durch die Block-Passage Richtung Steinstraße realisiert worden.

### 1.1.9 Flächenbilanz

Aus dem Bebauungsplan Nr. 107 „Alter Mühlenteich“ mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. 4 ha werden folgende Flächengrößen ermittelt:

- Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO: ca. 6.100 m<sup>2</sup>, davon maximal ca. 4.400 m<sup>2</sup> überbaubar;
- Kerngebiet gemäß §7 BauNVO: ca. 2.500 m<sup>2</sup>, davon maximal ca. 2.000 m<sup>2</sup> überbaubar;
- Flächen für Versorgungsanlagen ca. 1.050 m<sup>2</sup>;
- Verkehrsflächen: ca. 12.200 m<sup>2</sup>;
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: ca. 5.300 m<sup>2</sup> sowie
- Frei-, und Grünflächen: ca. 8.700 m<sup>2</sup> inkl. ein ca. 820 m<sup>2</sup> großer öffentlicher Spielplatz.

## 1.2 VERFAHRENSABLAUF

### 1.2.1 Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (§ 2 Abs. 1 BauGB )

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde vom 06.05.1999 eingeleitet.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Eberswalde Nr. 8 /99 ortsüblich bekannt gemacht.

### **1.2.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB )**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 16.05.2001 bis zum 22.06.2001 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgt im Amtsblatt der Stadt Eberswalde Nr. 5/2001.

### **1.2.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, sonstiger Stellen (§ 4 BauGB ) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB )**

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen gemäß § 4 BauGB und die benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 18.06.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 20.07.2001 aufgefordert worden.

Über die vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 107 „Alter Mühlenteich“ hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 30.05.2002 entschieden. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 05.06.2002 das Abwägungsergebnis mitgeteilt.

### **1.2.4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB )**

Die Stadtverordnetenversammlung Eberswalde hat am 19.06.2003 mit dem Beschluss gemäß § 3 Abs.2 BauGB über die öffentliche Auslegung entscheiden.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB für die Dauer eines Monats vom 16.7.03 bis 18.8.03 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt 07/2003 der Stadt Eberswalde mit dem Hinweis amtlich bekanntgemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans mit Schreiben vom 08.07.03 benachrichtigt.

Im Anschluß erfolgte die Abwägung gem. §1 Abs.6 Abs. BauGB , welche in der Stadtverordnetenversammlung vom 11.12.2003 bestätigt wurde.



## 1.3 PLANGEBIET

### 1.3.1 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 107 „Alter Mühlenteich“ liegt im Osten der Stadt Eberswalde im Übergang zwischen Bahnhofsvorstadt und historischer Altstadt und weist eine Fläche von ca. 4 ha auf. Der Abstand zum Zentrum (Marktplatz) beträgt ca. 200 Meter.

### 1.3.2 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

- **Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:**

Flur 14, Gemarkung Eberswalde: 129 tlw.; 456/1; 456/3; 465/1 tlw.; 461/1; 466/1; 467/2; 468; 469; 470; 634 tlw.; 641 tlw.; 642 tlw.; 734; 735 tlw.;

Flur 1, Gemarkung Eberswalde: 502; 503; 504; 505/1; 506; 507/1; 508/1; 509/1 tlw.; 510; 511; 512; 1045/1 tlw.; 1045/2 tlw.; 1045/3; 1045/4; 1045/5; 1045/6; 1045/7; 1045/8; 1063/1; 1065; 1066; 1067; 1068; 1069; 1070; 1071; 1072; 1073; 1074; 1075; 1078; 1079 tlw.; 1080/1; 1081/1; 1082; 1083/1; 1084/1; 1085; 1691; 1692.

Im Zusammenhang mit dem Beschluss zur Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes hat die Stadt Eberswalde die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beschlossen. Es wurden die Flurstücke 501 und 449/1 teilw. (Flur 1) am nordwestlichen Rand des Bebauungsplangebietes in den Geltungsbereich des Bebauungsplan miteinbezogen. Diese Erweiterung des Geltungsbereiches wurde mit der Bekanntmachung zur Durchführung der Offenlage im Amtsblatt 07/2003 öffentlich bekanntgemacht.

- **Der Geltungsbereich wird begrenzt durch**

- den Finowkanal im Norden,
- die Bollwerkstraße und Goethestraße im Südosten,
- die Friedrich-Ebert-Straße im Süden und
- die Michaelisstraße sowie die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 502, Flur 1, Gemarkung Eberswalde im Westen.

Eine genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans im Originalmaßstab 1:1.000.

### 1.3.3 Bestandsdarstellung

#### 1.3.3.1 Siedlungsstruktur

Aus den historischen Siedlungskernen der Eberswalder Altstadt und den bereits seit dem 17. Jh. begründeten frühindustriellen Wohn- und Produktionsorten im Stadtteil Finow hat sich im Finowtal seit dem Mittelalter ein bandförmiges städtebauliches Gefüge herausgebildet. Dieses Siedlungsband erstreckt sich heute über eine Länge von rund 11 km entlang der Eberswalder Straße, Heegermühler Straße und Eisenbahnstraße, der heutigen Bundesstraße B167. Die B167 führt westlich der Stadt zur Bundesautobahn, Anschlußstelle Finowfurt, und östlich im Bereich der Altstadt direkt an die Bundesstraße B2, welche die Stadt in Nord-Süd-Richtung durchquert.

Die Zäsur der Bundesstraße hat in der städtebaulichen Entwicklung zu einer Zerstörung der Innenstadt und einer Überbetonung der Eisenbahnstraße geführt. Ihre Entwicklung zur Haupteinkaufsstraße und Versorgungszentrum der Stadt hat den Charakter der „Bandstadt“ nachhaltig gefördert.

Durch die Zerstörungen des Zweiten Weltkrieges und die Städtebaupolitik der darauffolgenden Jahre verlor die Altstadt von Eberswalde wesentliche Teile ihres charakteristischen Stadtbildes und auch ihrer Funktionen. Zukünftig kommt dem erklärten Hauptzentrum der Stadt, in welchem das Plangebiet gelegen ist, eine besondere Bedeutung und Stärkung zu. Neben der Altstadt soll auch die Entwicklung der übrigen Stadtteilzentren punktuell gestärkt und so eine Konzentration der Zentrumsfunktionen bewirkt werden.<sup>14</sup>

#### 1.3.3.2 Städtebauliche Struktur des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den Bereich der ehemaligen Stadtbefestigung, des Mühlenteiches und des Unter- oder Mühlentores einschließlich Brückenkopfbebauung und markiert den Übergang zwischen der historischen Altstadt und der Bahnhofsvorstadt.<sup>15</sup>

Die historische Stadtgestalt ist im heutigen Zustand weitestgehend überformt. Durch Zuschütten des Mühlenteiches (heutiger Parkplatz / Festplatz) und den Bau der höher und östlicher gelegenen Friedensbrücke sowie den anschließenden Verkehrsknoten der heutigen Bundesstraßen B2 und B167 entstand ein unharmonischer Altstadteingangsbereich. Hierdurch sind einerseits die stadtbildprägenden Gebäude kaum wahrnehmbar andererseits sind weder das Finowkanalufer noch der Grünbereich entlang der Schwärze durchgehend öffentlich zugänglich.

---

<sup>14</sup> Rahmenplan S.15

<sup>15</sup> Rahmenplan S. 161

Im Plangebiet gibt es deutliche Defizite in der Nutzungsintensität und der städtebaulichen Ausprägung. Insgesamt ist das Plangebiet als Gemengelage zu charakterisieren und entsprechend der BauNVO als Misch- und Kerngebiet einzustufen.

Das Plangebiet kann in drei Bereiche eingeteilt werden: Zum einen sind dies die Flächen nördlich der Eisenbahnstraße bis zum Kanalufer. Zum anderen die Flächen westlich und östlich der Schwärze.

Im Plangebiet befinden sich zwischen Michaelisstraße und Goethestraße Gebäude für welche sich etwa zur Hälfte eine dem Wohnen und Dienstleistungen/Gewerbe zuzuordnende aktive Nutzung feststellen lässt. Negativ fallen die starken Unterbrechungen von Bebauungszusammenhängen auf. Im Gebiet befinden sich, vor allem beiderseits der Schwärze, eine Vielzahl untergeordnete und nicht schützenswerte Gebäude. Hierzu zählen überwiegend eingeschossige Nebengebäude, Provisorien und Garagen.

Die Flurstücke 1706 und 1063/1 an der Eisenbahnstraße werden derzeit als öffentliche Stellplatzanlage (Bauernmarkt) genutzt.

Die Grundstücke nördlich der Eisenbahnstraße / Bergerstraße (Flst. 502, 503, 504) werden überwiegend gewerblich genutzt aber mit einer geringen Intensität. Die Nutzung des Grundstücks Flst. 501 ist nicht eindeutig erkennbar. Hier ist eine überwiegend gärtnerische Struktur vorhanden. Die Flurstücke 505/1, 506, 507/1, 510, 512, 1045/6, 467/1 stellen bereits eine öffentliche Grünfläche mit unterschiedlichem Qualitätsanspruch beiderseits der Schwärze dar.

Östlich der Friedensbrücke wird das Flurstück 466/1 durch die Trafostation der Barnimer Busgesellschaft beansprucht. Auf den östlich angrenzenden Flurstücken befindet sich, eingebettet in einer Grünanlage, der Gastronomiebetrieb „Schlemmerpfanne“. Die temporäre Baustruktur beruht auf einer befristeten Baugenehmigung im Zuge einer notwendigen Umsetzung des Betriebes von der Breite Straße in den Bereich entlang des Finowkanals. Von Seiten des Betreibers besteht die Absicht, diesen Betrieb dauerhaft in diesem Bereich einzurichten.

### 1.3.3.3 Naturräumliche Situation und Landschaftsbild<sup>16</sup>

Die Lage des Planungsgebietes im Stadtkern von Eberswalde kann trotz seiner zentralen Lage als periphere Situation beschrieben werden. Das Landschaftsbild wird sowohl durch die Nähe zum südlich gelegenen Stadtzentrum als auch durch die Lage am Finowkanal geprägt. Einerseits ist das Landschaftsbild stark siedlungsgeprägt (Wohn- und Mischgebietsnutzungen, Straßenland), andererseits zeichnet sich das Planungsgebiet besonders durch die Flusstallage am Finowkanal aus.

<sup>16</sup> LandschaftsArchitektur Birgit Hammer, GOP zum Bebauungsplan, Stand 01.04.01, S.7 ff.

Der Finowkanal mit seinen Uferzonen prägt das Landschaftsbild nachhaltig. Das Plangebiet liegt im Finowtal, in der Nähe der weiter südlich beginnenden Barnimhochfläche. Das Gelände steigt in diese Richtung, aber auch zum Hauptbahnhof der Stadt leicht an und fällt zum Finowkanal hin etwas ab.

Im Verlauf der Eisenbahnstraße / Friedrich-Ebert-Straße ist in Richtung Altstadt ein deutliches Gefälle zu verzeichnen (von 33m auf 13m im Bereich der Schwärze). Der Flußlauf der Schwärze stellt eine topografische Besonderheit dar, da er im Norden zwischen Altstadt und Bahnhofsvorstadt verläuft und damit die Grenze zwischen beiden Stadtteilen betont. Das Plangebiet selbst wird von der Schwärze als zentrale Achse durchquert und stellt damit einen wichtigen wohnungsnahen und zentrumsnahen Erholungs-/Grünbereich dar.<sup>17</sup>

Trotz flächendeckenden, z.T. bis zu 4,50 Meter mächtigen, inhomogenen Aufschüttungen aus Kies, Hausmüll, Bauschutt und Mutterboden ist das naturraumtypisch ebene Flusstal-Relief noch erlebbar. Anhand von Mauern, Höhenversprüngen sowie einem feuchtegeprägten Vegetationsbestand lässt sich das ehemals tiefergelegene Geländeniveau in einzelnen Abschnitten noch erahnen.

Zurzeit überwiegen jedoch die negativen anthropogenen Einflüsse auf das Landschaftsbild. Weite Bereiche des Gebietes machen einen öden Eindruck. Leerstehende, teilweise stark reparaturbedürftige Gebäude und Gebäudeteile ohne architektonischen Wert, Abfallablagerungen und Schutthaufen, großflächig versiegelte Verkehrs- und Erschließungsflächen, Absperrungen und Zäune bestimmen das Gesamtbild.

Die vorhandenen Grün- und Freiräume entlang des Finowkanals lassen trotz eines wertvollen Großbaumbestandes nur noch sparsamst die Ansätze der ehemaligen Gestaltung erkennen. Ein als mangelhaft einzuschätzender Pflegezustand sowie verschiedene Einbauten wie u.a. ein für gastronomische Zwecke genutzter Kiosk und ein Transformatorenhaus verstärken den wenig einladenden Eindruck dieser öffentlichen Grünanlage.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 107 „Alter Mühlenteich“ wurde vom Planungsbüro „LandschaftsArchitektur Birgit Hammer“ ein Grünordnungsplan erarbeitet, in welchem die Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt sind. In diesem ist die naturräumliche Situation des Plangebietes detailliert erfasst und bewertet worden. Dieser GOP ist als Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt. Hier sind weitere Informationen zur naturräumlichen Situation im Plangebiet enthalten.

---

<sup>17</sup> Rahmenplan S. 17

#### 1.3.3.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

- Flurstücke nördlich der Eisenbahnstraße bis zur Friedensbrücke  
Die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindenen Flurstücke sind hauptsächlich im Eigentum der Stadt Eberswalde. Die Deutsche Telekom AG ist Eigentümerin der Flurstücke Nr. 502 und 503. Flurstück Nr. 501 ist im Privatbesitz.
- Finowkanal  
Der Finowkanal ist gemäß § 3 Abs.1 Brandenburgisches Wassergesetz von der Abzweigung aus der Havel-Oder-Wasserstraße bei Kilometer 57,36 bis zu seiner Einmündung in die Havel-Oder-Wasserstraße bei Kilometer 89,27 eine Bundeswasserstraße. Soweit Gewässer 1. Ordnung nicht dem Land oder unbestimmten Dritten gehören, sind sie Eigentum des Bundes (vgl. §7 BbgWG). Bundeswasserstraßen unterliegen gemäß Art.87 Abs.1 Grundgesetz der Aufsicht der Bundeswasserstraßenverwaltung.
- Flurstücke an der Friedensbrücke  
An der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes, an der Friedensbrücke, werden Flurstücksabschnitte, welche sich im Besitz der Bundeswasserstraßenverwaltung befinden, in den Geltungsbereich mit einbezogen.
- Flurstücke östlich der Friedensbrücke  
Die Flurstücke östlich der Friedensbrücke sind überwiegend im Eigentum der Barnimer Busgesellschaft (Flurst. Nr.466/1); die Restflächen im Eigentum der Stadt.
- Straßengrundstücke  
Die Straßengrundstücke befinden sich hauptsächlich im Besitz der Stadt. Die Eisenbahnstraße ist Eigentum der Bundesstraßenverwaltung und wird vom Brandenburgischen Straßenbauamt in Eberswalde verwaltet. Die Friedensbrücke befindet sich im Eigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV).
- Flurstücke südlich der Eisenbahnstraße, westlich der Schwärze  
Die Flurstücke sind überwiegend im Besitz der Stadt Eberswalde. Die Flurstücke Nr. 1082, Nr. 1083/1 und Nr. 1078 befinden sich im Besitz des Landes Brandenburg (Ministerium für Finanzen). Weitere Eigentümer sind die WHG mbH (Flurst. Nr. 1081/1). Alle übrigen Flurstücke befinden sich in privatem Besitz.
- Flurstücke südlich der Eisenbahnstraße, östlich der Schwärze  
Die Flurstücke sind überwiegend im Besitz der Stadt Eberswalde. Weitere Eigentümer sind die Treuhand Liegenschaft Gesellschaft (Flurst. Nr. 1065) sowie die Grund und Boden Gesellschaft (Flurst. Nr. 1067). Alle übrigen Flurstücke befinden sich in privatem Besitz.

### 1.3.3.5 Leitungen

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen Ver- und Entsorgung-Haupt-Leitungen im Bereich der Verkehrsflächen Bergerstraße, Michaelisstraße, Friedrich-Ebert-Straße und Goethestraße, welche nicht überbaut werden dürfen. Dieser Tatsache wird im vorliegenden Bebauungsplan Rechnung getragen.

Es besteht ein engmaschiges Dränagesystem in den Teilen der Altstadt, die extrem hohe Grundwasserstände aufweisen. In „Dränsträngen“, deren genaue Lage jedoch teilweise unbekannt ist, wird das Grundwasser gefasst und über gesonderte Sammler (Grundwasserkanäle) in die Vorfluter eingeleitet. Als Vorfluter für das Dränagesystem dient der fast vollständig verrohrte Weinberggraben, welcher das Plangebiet südlich der Friedrich-Ebert-Straße quert und nördlich der Altstadt in den Finowkanal mündet.<sup>18</sup> In der Goethestraße befindet sich ebenfalls ein Hauptsammler.

Westlich des Flurstückes 501 verläuft eine Wasserleitung. Die Lage entlang der Grundstücksgrenze bedarf beidseitig eine Baufreiheit von 3m. Dies ist durch die Festsetzung eines Baufensters gegeben. Die Leitung selbst liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

Eine Trafostation zur Versorgung des Oberleitungsnetzes der Barnimer Busgesellschaft befindet sich auf dem Flurstück Nr. 466/1, östlich der Friedensbrücke. Nach Aussagen der Busgesellschaft ist der Verbleib der Trafostation notwendig und an den aktuellen Standort gebunden. Eine Verlagerung ist aufgrund der angespannten Haushaltslage derzeit wirtschaftlich nicht vertretbar.

### 1.3.3.6 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft

- **Bebauungsplan Nr. 137 „Friedrich-Ebert-Straße Nord“ (Vorentwurf)**

Dieser Bebauungsplan grenzt westlich der Michaelisstraße an das Plangebiet. Er ist im wesentlichen auf die Wiederherstellung des einstigen Charakters der Friedrich-Ebert-Straße mit einer Mischgebietsnutzung konzentriert. Sie soll die Funktion einer Hauptgeschäftsstraße übernehmen. Es wird eine Ergänzung der Blockrandbebauung entlang der Friedrich-Ebert- und Michaelisstraße angestrebt. Die zur Friedrich-Ebert-Straße hin geschlossene Bebauung soll zum Innenbereich hin offen mit einer Durchwegung gestaltet werden.<sup>19</sup>

- **Denkmalschutz**

In unmittelbarer Nachbarschaft liegen Bereiche, die dem Denkmalschutz unterliegen (Schleusen-Hafen).

---

<sup>18</sup> Rahmenplan S.67

<sup>19</sup> Rahmenplan S.12

Im betroffenen Bereich sind Bodendenkmale bzw. –funde möglich. Das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (DSchG) 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-Straße 30, 15230 Frankfurt / Oder oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, Heegermühler Straße 75, 16225 Eberwalde, Tel.: 03334/214387 anzuzeigen. Gegebenenfalls sind Voruntersuchungen abzustimmen.
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)) Denkmalschutzgesetz - DSchG.
3. Sollten archäologische Ausgrabungen notwendig werden, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des beantragten Vorhabens zu tragen (§12 (2) DSchG).

Da weder die exakte Ausdehnung, noch die konkrete Struktur möglicher Bodendenkmale bekannt sind, ist möglicherweise eine archäologische Voruntersuchung in Form von Baggerschnitten erforderlich, um die Dauer und den personellen Einsatz der gegebenenfalls notwendigen Dokumentation (Hauptuntersuchung) festlegen zu können. Nach Abschluss der archäologischen Voruntersuchung wird die Untere Denkmalschutzbehörde im Einvernehmen mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Frankfurt / Oder umgehend eine endgültige Stellungnahme abgeben.

- **Gestaltungssatzung**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.11.2002 eine Gestaltungssatzung für das Stadtzentrum Eberswalde als Satzung beschlossen, die am 04.03.2003 rechtskräftig wurde. Hierin soll durch Festsetzungen der äußeren Gestalt von baulichen Anlagen das Stadtbild, welches durch die noch vorhandene historische Bausubstanz im Stadtzentrum bestimmt wird, gepflegt und entwickelt werden. Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die Änderung und Errichtung baulicher Anlagen oder Teilen davon, sofern diese öffentlichen Flächen zugewandt sind. Öffentliche Flächen im Sinne der Satzung sind allgemein zugängliche Straßen, Wege und Plätze sowie öffentlich zugängliche Grün- und Wasserflächen.

Das Bebauungsplangebiet liegt im „Teilbereich Eisenbahnstraße“ der Satzung (§ 1). Damit sind alle Festsetzungen der Gestaltungssatzung für die aus dem Bebauungsplan entstehenden baulichen Anlagen bindend.

Die Gestaltungssatzung wird zurzeit überarbeitet.

- **Bundesstraße B 167 / B 2**

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen müssen gemäß § 9 Abs.6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Im Bebauungsplan Nr. 107 trifft diese Vorgabe auf die Bundesstraße 167 / B2 (Eisenbahnstraße) zu, welche sich in Verwaltung des Brandenburgischen Straßenbauamtes befindet.

Nach Rücksprache mit dem Straßenbauamt als zuständigem Fachplanungsträger sind derzeit keine weiteren Planungsvorbereitungen hinsichtlich des Umbaus des Verkehrsknotens (B167, B2) getroffen worden, welche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden müssen. Die Stadt Eberswalde nimmt im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung nach §1 BauGB ihr Recht wahr, durch geeignete Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 BauGB der künftigen Fachplanung Rechnung zu tragen und sichert vorsorglich die städtebauliche Entwicklung hinsichtlich einer geänderten Verkehrsführung.

Durch entsprechende Festsetzungen möchte die Stadt ihre beabsichtigte Planung für den Umbau des Kreuzungspunktes bekunden, welche in der Folge umzusetzen ist. Die Verkehrsflächen bieten eine relative Flexibilität. Die Detailplanung zum Straßenquerschnitt obliegt der zuständigen Planungsbehörde.

- **Finowkanal**

Der Finowkanal ist gemäß § 3 Abs. 1 Brandenburgisches Wassergesetz im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 107 eine Bundeswasserstraße und unterliegt damit der Aufsicht der Bundeswasserstraßenverwaltung. Gemäß § 9 Abs.6 BauGB werden nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Es ist davon auszugehen, dass der Uferbereich des Finowkanals und die Unterführung unter der Friedensbrücke erhalten bleiben bzw. gemäß der „Machbarkeitstudie Treidelweg am Südufer des Finowkanals in Eberswalde“<sup>20</sup> ausgebaut werden. Der öffentliche Charakter soll mit den angrenzenden Grünflächen korrespondieren.

Ähnlich wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 521 mit Flurstücken der Bundeswasserstraßenverwaltung verfahren.

---

<sup>20</sup> Machbarkeitstudie Treidelweg am Südufer des Finowkanals in Eberswalde, Kommunal Data, 2000

## **1.4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORBEREITENDE BAULEIT-PLANUNG**

### **1.4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB )**

Die Stadt Eberswalde ist nach dem Landesentwicklungsplan Brandenburg (LEP I,1995) als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums eingestuft. Gleichzeitig gilt Eberswalde als „Regionales Entwicklungszentrum des Städtekranzes“. Mittelzentren sind mit Einrichtungen des „gehobenen Bedarfs“ auszustatten. Im innerstädtischen Hauptzentrum von Eberswalde sollen diese Einrichtungen zukünftig stärker vertreten sein.

Eberswalde gehört zu den sieben Regionalen Entwicklungszentren des Städtekranzes um Berlin, welche nach dem landesplanerischen Leitbild der dezentralen Konzentration vorrangig gefördert werden sollen. Mit Schreiben vom 28.06.2001 hat die Stadt Eberswalde beim Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Raumordnung des Landes Brandenburg (Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Referat GL 6) nach den Zielen der Raumordnung gemäß Artikel 12, Abs. 1 Landesplanungsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 107 „Alter Mühlenteich“ angefragt. Mit Schreiben vom 24.7.2001 wurde von dort bestätigt, dass die angezeigte Planung grundsätzlich mit den regional- und landesplanerischen Erfordernissen in Übereinstimmung steht.

### **1.4.2 Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 4 BauGB )**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde ist seit 02.11.1998 rechtskräftig. Gemäß §8 Abs.2 Satz 1 BauGB wurde der Bebauungsplan Nr. 107 „Alter Mühlenteich“ aus dem FNP abgeleitet und stimmt mit seinen Darstellungen überein.

Im FNP werden gemischte Bauflächen, Straßenverkehrsflächen und öffentliche Grünflächen für das Plangebiet vorgesehen. Ein Planausschnitt ist auf der folgenden Seite abgebildet.

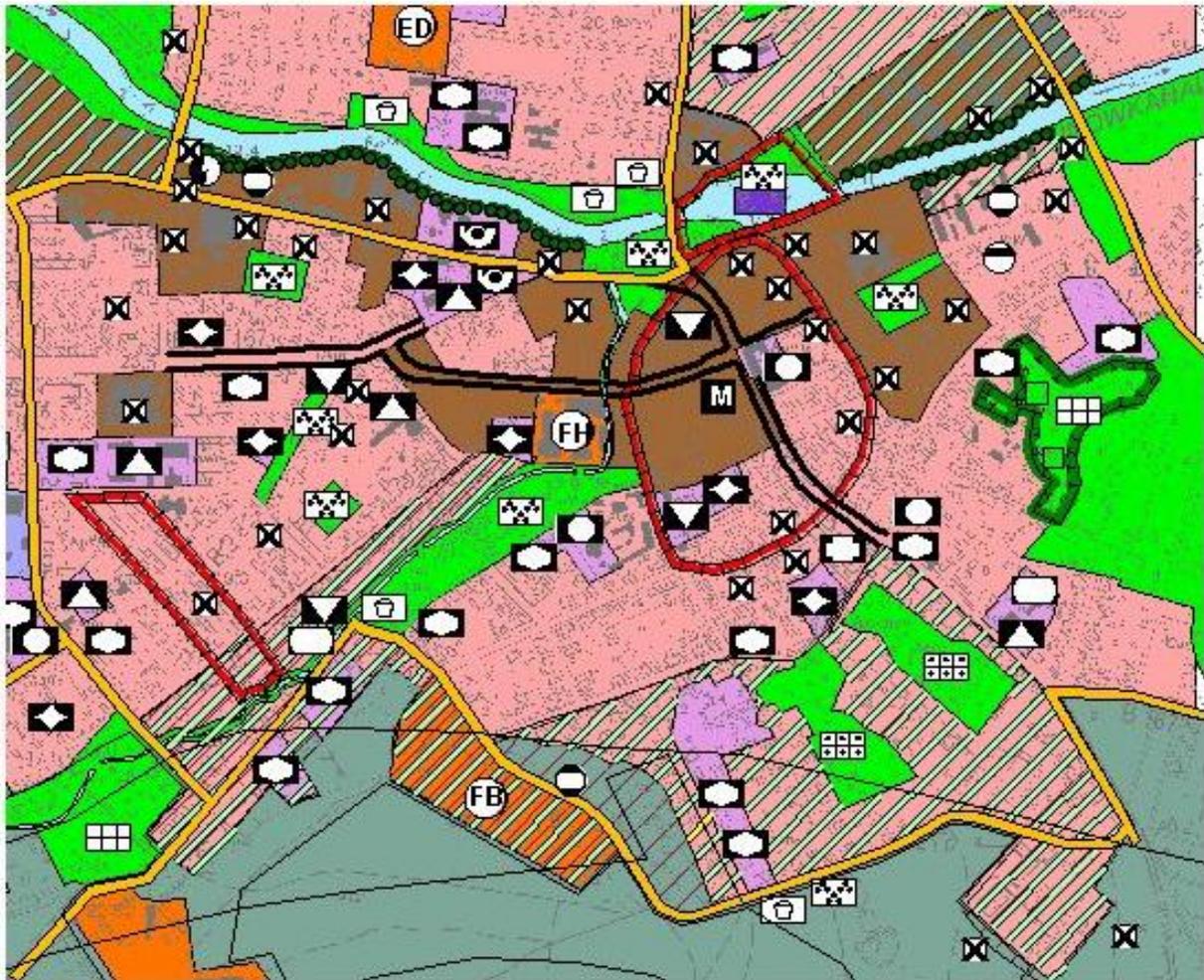
### **1.4.3 Städtebaulicher Rahmenplan zum Sanierungsgebiet Zentrum Eberswalde-Finow (§ 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB )**

Der Rahmenplan wurde bereits 1992 als Grundlage für den Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Zentrum Eberswalde-Finow“ erarbeitet und 1995 aktualisiert. Der Rahmenplan bündelt die vielschichtigen Ziele des Sanierungsleitbildes. In der Fortschreibung 1995 wurden die städtebaulichen Neuordnungskonzeptionen als „Blockprofile“ dargestellt. Der Bebauungsplan „Alter Mühlenteich“ entspricht in etwa dem dargestellten „Block 100“ des Konzeptes.

Die Inhalte des Rahmenplans mit Ihren Begründungen wurden für den Bebauungsplan berücksichtigt. Gleichzeitig erzeugt die weitere Detaillierung der Planungsaussagen durch den

Bebauungsplan als Teilfläche des Rahmenplanes eine Wechselwirkung in Bezug auf die Angleichung und Fortschreibung der Planungen.

Das Sanierungsgebiet Zentrum Eberswalde wurde mit Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 23.11.92 grundsätzlich bestätigt und zur Grundlage weiterer Planungen bestimmt.



FNP-Ausschnitt / Stadt Eberswalde / März 2004

## 2 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### 2.1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

##### Mischgebiet

Im Plangebiet werden die südlichen Bauflächen entsprechend den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans, der Stärkung des stadträumlichen Zusammenhangs von Bahnhofsvorstadt und Altstadt, als „Mischgebiet (MI)“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Für die Bauflächen „MI1“ und „MI2“ wird festgesetzt:

„Im Mischgebiet mit der Bauflächenabgrenzung „MI1“ und „MI2“ sind abweichend zu §6 Abs.2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO nicht zulässig.“

Textliche Festsetzung Nr.1.1

Die Einschränkung hinsichtlich zu genehmigender Vergnügungsstätten berücksichtigt die städtebauliche Maßgabe, im Übergang zur Altstadt von Eberswalde eine Mischung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zu realisieren. Das Plangebiet bildet die Eingangssituation zum Hauptzentrum der Stadt und ist in seiner Gestaltung prägend für den gesamten Innenstadtbereich. Daher soll die Lage in Verbindung mit einer guten Anbindung genutzt werden, um Flächen mit einer städtischen Prägung unter Berücksichtigung eines hohen Naherholungswertes zu entwickeln. Das heißt neben einer baulichen Strukturierung auch die Bildung von Freiräumen bzw. Grünzonen im Planungsgebiet und besonders entlang der Schwärze.

„Im Mischgebiet mit der Bauflächenabgrenzung „MI1“ und „MI2“ sind abweichend zu §6 Abs.2 Nr.7 Tankstellen nicht zulässig.“

Textliche Festsetzung Nr. 1.2

Diese Nutzungen widersprechen hinsichtlich ihrer Störungsempfindlichkeit, ihrer Ansprüche an die Baukörpergestaltung sowie den benötigten Flächenbedarf nicht der angestrebten Charakteristik der geplanten gemischten Bauflächen.

##### Kerngebiet

Die Festsetzung für die Baugrundstücke an der Eisenbahnstraße / Michaelisstraße wird als Kerngebiet ‚MK‘ gemäß §7 BauNVO getroffen.

„Im Kerngebiet sind gemäß §7, Abs.2 Nr.7 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Wohnungen zulässig.“

Textliche Festsetzung Nr. 1.3

Angestrebt wird eine Nutzung von gesamtstädtischer Bedeutung und eine Bebauung, die sowohl einen klaren räumlichen Abschluss definiert und auch mit der bestehenden Bebauung westlich der Michaelisstraße korrespondiert.

Da der Bebauungsplan in Teilen einer Angebotsplanung entspricht, ist eine endgültige Entwicklung noch nicht abzusehen. Die Zulässigkeit von Wohnungen wird entgegen § 7 Abs.3 Nr. 2 allgemein erweitert. Entsprechend § 7 Abs. 4 werden diese aber nicht verortet oder quantifiziert. Die Lage an einem Wasserlauf und an einer öffentlichen Grünfläche bietet gute Voraussetzungen auch für Wohnnutzungen. Inwieweit eine Horizontale Aufteilung oder Teile der Baufläche für Wohnzwecke genutzt wird, muß im Genehmigungsverfahren geklärt werden.

Die Lage an der B2 und B167 spricht aus immissionsschutzrechtlichen Gründen für vorrangig gewerbliche Nutzungen, Handelsbetriebe oder zentralen Einrichtungen im Sinne der Nutzungspalette eines Kerngebietes. Der betreffende Bereich ist weiterhin im Parkraumkonzept<sup>21</sup> als Fläche zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auch in Bauwerken vorgeschlagen. Die getroffenen Festsetzungen unterstützen diese planerische Forderung.

### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Um einer künftigen Bebauung an der Eisenbahnstraße / Michaelisstraße sowie an der Goethestraße eine klare Raumbildung verbindlich vorzugeben, werden abweichend von den übrigen Baukörperausweisungen Baulinien festgesetzt. Besonders an der Eisenbahnstraße / Michaelisstraße wird eine Bebauung angestrebt, die einen klaren räumlichen Abschluss definiert und mit der bestehenden Bebauung westlich der Michaelisstraße korrespondiert. Hier wird die vorhandene und für die Altstadt typische Blockrandbebauung aufgegriffen.

In den Baufeldern MI1 und MI2 wird abweichend von §17 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl (GRZ ) mit 0,8 festgesetzt. Ziel ist es, eine der Altstadt entsprechende, kompakte Bauweise zu erreichen.

Abweichend von §17 BauNVO wird die zulässige GRZ von 0,8 für das Baufeld MK festgesetzt. Dies berücksichtigt die zurücktretenden Baufluchten zugunsten der geplanten Durchwegung.

Die festgesetzte Gebäudetiefe von 13m in den Baufeldern orientiert sich an den üblichen Bebauungstiefen im Plangebiet.

<sup>21</sup> Konkretisierung d. Parkraumkonzept Stadt Eberswalde - 2/96 Planergemeinschaft Dubach/Kohlbreuner / Berlin

### 2.1.3 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

„Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind abweichend von § 23 Abs.5 BauNVO generell Bauten im Sinne von Nebenanlagen nicht zulässig.“

Textliche Festsetzung Nr. 2.1.1

Durch diese Festsetzung werden die Abstandsflächen zu den öffentlichen Grünflächen sowie zu der geplanten Durchwegung berücksichtigt.

Um im Blockinnenbereich den Schwärze-Grünzug erlebbar zu machen (und eine durchgehende Sichtbeziehung herzustellen), wurde für die rückwärtigen Gebäudeseiten eine in den Bauhöhen gestaffelte Baukörperausweisung für untergeordnete Gebäudeteile oder Nebengebäude berücksichtigt.

„Beidseitig der Schwärze ist ein Abstand von 5m gem. § 87 Abs.1 BbgWG von jeglicher Bebauung freizuhalten.“

Textliche Festsetzung Nr.2.1.2

Da es sich bei der Schwärze um ein natürliches Fließgewässer der II. Ordnung handelt, welches sich jahreszeitlich bedingt verändert, ist von einer Bebauung innerhalb des vorgegebenen Abstandes abzusehen. Sollte es im Baugenehmigungsverfahren dennoch zur Errichtung von z.B. Nebengebäuden in diesem Bereich kommen (besonders östliches Ufer der Schwärze), so ist die Genehmigung der unteren Wasserbehörde für das betreffende Vorhaben einzuholen. Die hintere Baugrenze berücksichtigt daher den 5-m-Abstand zur Uferlinie gem. § 87 BbgWG.

### 2.1.4 Höhe der baulichen Anlagen

„Die Höchstgrenze der baulichen Anlagen wird teilweise in den mit „MI1“ und „MI2“ gekennzeichneten Bereichen mit einer Zahl von vier Vollgeschossen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO zwingend festgesetzt.“

Textliche Festsetzung Nr.2.2.1

Diese festgesetzte Höhe leitet sich städtebaulich aus der gewünschten Geschossigkeit von vier Vollgeschossen, entsprechend des prägenden Bestandes, und der Schaffung einer angemessenen Raumkante ab. Diese Gebäudehöhe ermöglicht die Orientierung und Wiederherstellung der historischen Blockrandstrukturen und berücksichtigt die vorgegebenen Straßenbreiten mit den sich ergebenden Abstandsflächen gem. §6 BbgBauO. Alle weiteren Plandarstellungen der zulässigen Höchstgrenze der baulichen Anlagen durch eine Zahl der Vollgeschosse beziehen sich auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bezugspunkt

mit der Bezugsgröße Normalhöhennull (NHN) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO.

### 2.1.5 Bauweise, Bauline

„Gemäß § 22 BauNVO wird im Bebauungsplan für die Flächen „MK“, „MI1“ und „MI2“ die geschlossene Bauweise festgesetzt

Textliche Festsetzung Nr.3.1

Die geschlossene Bauweise wird aus der näheren Umgebung, besonders der Nähe der angrenzenden Altstadt abgeleitet. Das Plangebiet stellt den Übergangs- bzw. Eingangsbereich in das Hauptzentrum von Eberswalde dar. Es gilt, die vorhandenen Bebauungsstrukturen der Eisenbahnstraße, Friedrich-Ebert-Straße und Breite Straße im Plangebiet aufzunehmen und umzusetzen.

Gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 2 BauNVO werden Baulinien festgesetzt. Dies setzt eine zwingende Bebauung - auf der Baulinie - für die gekennzeichneten Bereiche fest. Zum einen werden hier die bestehenden Bauten berücksichtigt, zum anderen wird somit eine zwingende Randbebauung für die Neubebauung definiert. Dies soll den Blockrand betonen und die Entstehung einer Hauptbebauung entlang des Wasserlaufes einschränken bzw. verhindern.

### 2.1.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind nach Art und Maß entsprechend den Festsetzungen nutzbar. Teilweise wird eine bauliche Höhe zwingend oder als Höchstgrenze festgesetzt. Die Flächen sind durch eine Nutzungsänderungslinie zonierte.

Die Festsetzungen orientieren sich weitestgehend am Bestand sowie an der ablesbaren städtebaulichen Struktur. Entsprechend fachspezifischer Forderungen und einer städtebaulichen Neuorientierung wird die vorgefundene Situation teilweise neu überplant. Gemäß der dargestellten Festsetzungen liegen einige Gebäude oder Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Alle vorhandenen Gebäude im Plangebiet unterliegen dem Bestandsschutz. Im Prozess der Umgestaltung dieses städtebaulichen Raumes sind Abrisse notwendig und gewollt. Insbesondere sind alle Gebäude/-teile im 5 m Streifen entlang der Schwärze betroffen. Desweiteren entsprechen einige Gebäude oder Gebäudeteile nicht den zulässigen oder geforderten Vollgeschossen. Eine über den Bestandsschutz hinausgehende Veränderung oder Erweiterung unterliegt demzufolge den nun geltenden Festsetzungen.

Für den Bereich Eisenbahnstraße Ecke Michaelisstraße wird in Anpassung an die bereits geänderte Straßenführung eine neue Bauflucht festgesetzt. Die Umsetzung der Planung schafft hier eine neue Struktur, bei der die vorhandenen Wohngrundstücke Flurstück 180/1

und 181/1 überplant werden. Ein langfristiger Erhalt der vorhandenen Gebäude ist hier demzufolge auszuschließen.

Im Bereich des Telekomgrundstückes (Flurstück 502 und 503) wird eine ebenerdige Stellplatzanlage ausgewiesen. Das derzeit kaum bebaute Grundstück soll als Teil des Parkraumkonzeptes für die Innenstadt genutzt werden und nicht als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden. Die bestehenden Gebäude sollen abgerissen werden. Die bauliche Freihaltung dient dem Uferschutz und der Erweiterung des Freiraumes und des Wegenetzes um die Schwärzeemündung.

### 2.1.7 Garagen

Garagen sind als Nebengebäude generell auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nach § 12 Abs. 6 BauNVO werden für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen ausgeschlossen. Die Baufensterausweisung berücksichtigt aus städtebaulichen Gründen Abstände zu Freiflächen, Wasserflächen oder anderen angrenzenden Flächen, welche von jeglicher Bebauung freizuhalten sind oder sich auf ortstypische Baufluchten beziehen.

### 2.1.8 Verkehrsflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11) dienen der Erschließung des Baugebietes und gewährleisten eine gesicherte Erschließung im Sinne des § 30 BauGB .

„Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)“.

Textliche Festsetzung Nr.4.1

Prinzipiell orientiert sich die Breite der Verkehrsflächen am zukünftigen Charakter oder der Hierarchieebene der Straßen. Die in der Plangraphik in Varianten vorgeschlagenen Straßenquerschnitte dienen lediglich einer Orientierung.

Der nördliche Teil der Michaelisstraße wird um 1m in östlicher Richtung erweitert. Ziel ist die durchgängige Breite von 14m Verkehrsfläche im Straßenraum. Dadurch wird die Umsetzung der festgesetzten vier Vollgeschosse im Sinne der Abstandsflächen in diesem Bereich unterstützt.

### Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter:

Ausgehend vom Bestand kann folgende Hierarchie und Umstrukturierung des Erschließungsnetzes vorgenommen werden:

### **Straßenverkehrsflächen**

- Hauptverkehrsstraße ist die Eisenbahnstraße, welche in ihrer übergeordneten Funktion langfristig gesichert ist.

### **Umstrukturierung**

- Rückbau Verkehrsknoten Eisenbahnstr./Breite Str.; Beseitigung und Neuordnung der überdimensionierten, separaten Abbiegespuren.
- Ausbildung eines "Brunnenplatzes" vor dem Museum als nördlichen Eingang zur Altstadt.
- Umbildung der Goethestraße zur Sackgasse (bereits erfolgt).
- Rückbau Eisenbahnstr./Berger Str.; neue Verkehrsführung, frei werdende Flächen werden entwidmet und gegebenenfalls dem Parkplatz zugeschlagen.

### **Verkehrsberuhigung**

- Die Goethe- und Michaelisstraße bilden das Nebenstraßennetz und erschließen das beidseitige Mischgebiet in der Tiefe. Langfristig soll (gem. Verkehrskonzept) die Goethestraße über die Maßnahme als Tempo-30-Zonen hinaus zu einer Fußgängerzone umgestaltet werden.

#### **2.1.8.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Der Bebauungsplan setzt eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Private Parkfläche“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 (BauGB) fest. Die ebenerdige Stellplatzanlage dient der Unterbringung von Stellplätzen der Innenstadt und soll der Öffentlichkeit zugänglich sein.

„Die Festsetzung „Fußgängerbereich“ gem. §9 Abs.1 Nr.11 BauGB mit einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der Sicherung einer Stadtplatzgestaltung“.

Textliche Festsetzung Nr.4.2

Zur Wiederherstellung der stadträumlichen Verbindung von Bahnhofsvorstadt und Altstadt soll die Fläche südlich der Kreuzung Eisenbahnstraße / Breite Straße als öffentlich nutzbarer Platz hergestellt werden. Die Fläche ergibt sich aus dem Rückbau der Straßenverkehrsflächen. Durch die Funktionsvielfalt des Platzes ergibt sich ein besonderes städtebauliches Erfordernis, im Bebauungsplan diese Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festzusetzen.

„Die Festsetzung „Verkehrsberuhigter Bereich“ gem. §9 Abs.1 Nr.11 BauGB mit einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der Sicherung einer Stadtplatzgestaltung und Fläche für das Parken von Fahrzeugen“.

Textliche Festsetzung Nr.4.3

Zur Wiederherstellung der stadträumlichen Verbindung von Bahnhofsvorstadt und Altstadt soll die Fläche südlich des Parkdecks als öffentlich nutzbare Fläche hergestellt werden. Die Fläche ergibt sich aus der „Abdeckelung“ des Mühlenteiches. Die Nutzung kann temporär als Parkplatz oder als Stadtplatz genutzt werden. Durch die Funktionsvielfalt des Platzes ergibt sich ein besonderes städtebauliches Erfordernis, im Bebauungsplan diese Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festzusetzen.

### 2.1.9 Flächen für Versorgungseinrichtungen

„Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität wird zugunsten der Barnimer Busgesellschaft zur Versorgung des Oberleitungssystems für den O-Bus-Verkehr im Bestand festgesetzt.“

Textliche Festsetzung Nr.5.1

Mit der Ausweisung der Fläche an der Bollwerkstraße/Breite Str. für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität wird dem Umstand Rechnung getragen, dass für die Barnimer Busgesellschaft dieser Standort zur Versorgung des Oberleitungs-systems für den O-Bus-Verkehr im Bestand gesichert ist.

### 2.1.10 Grünflächen

#### Öffentliche Grünflächen

Das Plangebiet wird durch eine großzügige Ausweisung von öffentlichen Grünflächen, welche qualitativ zu Parkanlagen gestaltet werden sollen, aufgewertet. Der Grünbereich verfolgt den Lauf der Schwärze bis zu deren Mündung in den Finowkanal und damit zum übergeordneten Grünzug. Damit werden mit dem BPL die Planungsvorgaben, die sich aus dem Flächennutzungsplan, dem Landschaftsplan und insbesondere aus dem Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Zentrum Eberswalde-Finow ergeben, planungsrechtlich gesichert. Diese geben vor, entlang der Schwärze und des Finowkanals Grünflächen als Teile gesamtstädtisch bedeutsamer Grünzüge auszuweisen.

Für eine Teilfläche der im Plan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen wird eine Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ festgesetzt.

Mit der Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes im Plangebiet wird der Forderung nach Neuausweisungen eines Kinderspielplatzes für die Altersgruppe „bis 12 Jahren“ entsprochen. In einer im Dezember 2000 von der Stadt Eberswalde erarbeiteten Konzeption zur bedarfsgerechten Versorgung mit Kinderspielplätzen im Stadtgebiet wurde festgestellt, dass für das Stadtzentrum eine Fläche von etwa 1.000 m<sup>2</sup> für die Altersgruppe bis 12 Jahre fehlt. Mit dem BPL soll somit dieses Defizit abgebaut werden.

#### Private Grünflächen

„Im Gebiet der privaten Grünfläche ist eine überbaubare Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> zugunsten eines gastronomischen Betriebes am Finowkanal zulässig. Die Höhe der baulichen Anlagen darf maximal 4 m über dem Bezugspunkt betragen. Stellplätze werden auf der privaten Grünfläche und auf der überbaubaren Grundfläche ausgeschlossen“

Textliche Festsetzung Nr.6.1

Die Fläche „Ausfluglokal“ wird gem. §9 Abs.1 Nr.9 BauGB als Baufläche festgesetzt. Die Nutzung soll dienenden Charakter besitzen und den Charakter des Weges entlang des Finowkanals (Treidelweg) touristisch attraktiv unterstützen. Der Ausnahmecharakter wird durch den Verzicht auf Stellplätze unterstrichen. Die private Grünfläche ist Teil des gesamten Grünzuges entlang des Finowkanals. Diese Festsetzung wurde auch vor dem Hintergrund der Sicherung eines Gastronomiebetriebes nahe der Schleuse vorgenommen. Das Gebäude gliedert sich in den Grünzug ein und erfüllt den Anspruch eines Ausfluglokales.

Wesentlich für die zukünftige Nutzung der Fläche ist die Fortführung des übergeordneten „Grünen Bandes“ entlang des Finowkanalufers und damit die Durchgrünung der Fläche.

Um die Zweckbestimmung und damit den Charakter der „privaten Grünfläche“ nicht weiter zu beeinträchtigen, ist eine Versiegelung der Grundstücksfläche, neben der ausgewiesenen Grundfläche zur Errichtung des Gebäudes, zugunsten von Stellplätzen untersagt. Neben der überörtlichen Bedeutung der Grünvernetzung entlang des Finowkanals und des zu erhaltenden Baumbestandes wird darauf hingewiesen, dass in fußläufiger Nähe zwei öffentliche Stellplatzanlagen zur Verfügung stehen.

### 2.1.11 Gerechte zugunsten der Allgemeinheit

„Die Flächen G1 und G2 sind gem. §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten und als Fußgängerfläche herzustellen.“

Textliche Festsetzung Nr.7.1

Zur Sicherung eines räumlich differenzierten Wegenetzes sieht der Bebauungsplan in Ergänzung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen für einzelne Baugrundstücke bzw. für Teile davon die Vorbereitung von Gerechten für die Allgemeinheit gemäß § 9 Abs.1 Nr.21 vor. Ziel ist die Anbindung des Schwärze-Grünzuges an die übergeordnete Grünverbindung und seine öffentliche Zugänglichkeit.

Durch die Festsetzungen wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die Bauflächen mit den Grünflächen zu verzahnen und Anknüpfungspunkte von Grün- und Wegeverbindungen zu schaffen. Es erfolgt eine Orientierung am bestehenden ersten Bauabschnitt südlich der Michaelisstraße zum Ausbau der Wegebeziehung.

„Die Fläche G3 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Barnimer Busgesellschaft zu belasten und in Teilen als Mischverkehrsfläche herzustellen.“

Textliche Festsetzung Nr. 7.2

Durch ein Gehrecht wird dem Ziel der durchgehenden Herstellung des historischen Treidelweges<sup>22</sup> am Finowkanal entsprochen.

Mit der Festsetzung des Fahrrechtes wird dem Zustand Rechnung getragen, dass das Grundstück der Busgesellschaft nicht direkt von der Bollwerkstraße aus erschlossen werden kann. Die bestehende Topografie ermöglicht lediglich die rückwärtige Erschließung des Grundstücks.

### 2.1.12 Sonstige Festsetzungen

„Die Fläche „Parkdeck“ wird gem. §9 Abs.1 Nr.9 und 22 BauGB als private Stellplätze und Gemeinschaftsanlage zugunsten der Eigentümer oder Nutzer der Flurstücke 303 und 304 in der Flur 14, Gemarkung Eberswalde festgesetzt.“

Textliche Festsetzung Nr.8.1

Südlich der Eisenbahnstraße im Bereich des ehemaligen Mühlenteichs wird ein Parkdeck festgesetzt, welches teilweise einer privaten Stellplatznachweispflicht entspricht aber auch öffentlich zugängliche Stellplätze gegebenenfalls über eine Parkraumbewirtschaftung anbietet. Der Bauantrag ist bereits gem. §34 BauGB positiv beschieden worden und die bauliche Umsetzung ist bereits erfolgt. Die Vollgeschossfestsetzung „I“ orientiert sich am unteren Geländeneiveau. Die Oberkante des Baukörpers entspricht der Höhenlage der Eisenbahnstraße. Das Untergeschoß liegt ca. 50cm unter dem ursprünglichen Geländeneiveau.

Der Bebauungsplan trägt durch die Ausweisung von zwei Stellplatzanlagen nördlich und südlich der Eisenbahnstraße dem geforderten Nachweis von zentrumsnahen Parkplätzen Rechnung. Der Bebauungsplan setzt daher eine nördliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Private Parkfläche“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 (BauGB ) fest. Die südliche Fläche wird als Mischfläche bzw. Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

<sup>22</sup> s. Machbarkeitsstudie Treidelweg

### 2.1.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Bundesstraßen sowie die Friedrich-Ebert-Straße im und um den Geltungsbereich verursachen Verkehrslärm. Die zu erwartende Belastung für die betreffenden Flächen wurde in einer Schalltechnischen Überprüfung<sup>23</sup> analysiert und in der Anlage 2 dargestellt. Durch Verkehrslärmimmissionen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm in Misch- und Kerngebieten überschritten. In den Teilen der Baugebiete, in denen sich durch Verkehrslärm Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 ergeben, kann der Immissionskonflikt durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen bewältigt werden. Der Umfang der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ergibt sich aus den Anforderungen der DIN 4109. Entlang der Hauptverkehrsachsen wurden beispielsweise Lärmpegelbereiche von VI bis VII ermittelt. Eine Wohnnutzung wäre demnach nur eingeschränkt möglich. Im Ergebnis wird festgestellt, dass zur Einhaltung der Orientierungswerte der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für die verschiedenen Raumarten (nach Tabelle 8 der DIN 4109) Maßnahmen bezüglich eines passiven Schallschutzes als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ) getroffen werden.

Ausgehend von den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung, muss jedoch für die im Geltungsbereich auftretende Überschreitungen rechtsverbindliche Festsetzungen getroffen werden. Für den gesamten Geltungsbereich gilt "Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" (gem. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB ). Die jeweiligen Grenzwerte entsprechend Anlage 2 bestimmen hier die Grenzen der Lärmpegelbereiche. Die Lärmpegelbereiche sind maßgeblich zum jeweiligen Baufenster abzuleiten und anzuwenden. Bei offenen Baukörpergestaltungen ist ein Einzelnachweis im Genehmigungsverfahren zu erbringen. In der Regel verringert sich der Pegel an abseitigen Außenflächen (bezogen auf die Lärmquelle) um ca. 5 dB(A)

Die Ermittlung der Pegelwerte bezieht sich auf den derzeitigen Ausbau der Straßen und den Belegungszahlen von 1996.

<sup>23</sup> Schalltechnische Untersuchung „Bebauungsplan 107“ / FIRU mbH / April 2003

Im Sinne eines passiven Lärmschutzes wird der Festsetzungsvorschlag aus dem "Fachgutachten Geräuschverhältnisse" wie folgt übernommen:

„Zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen folgende Anforderungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus den Lärmpegelbereichen DIN 4109 gemäß Planeintrag.“

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthalts- und Büroräumen (auch im Dachraum) sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

<b>Lärmpegelbereich</b>	<b>erforderliches Schalldämm-Maß <math>R'_{w,res}</math> des Außenbauteils in dB</b>	
	<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen</i>	<i>Bürräume und ähnliches</i>
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45
VII	2)	50

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Soweit in Schlafräumen nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) bei nicht geschlossenen Türen und Fenstern Innenpegel (äquivalenter Dauerschallpegel) von 30 dB überschritten werden, ist für ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel/Std.) der Räume, auch bei geschlossenen Fenstern und Türen, zu sorgen (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall). Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen werden kann, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Maßnahmen ausreichen.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.

Die Festsetzung gilt für den gesamten Geltungsbereich. Die Lärmpegelbereiche sind der Anlage 2 des Begründungstextes zum Bebauungsplan zu entnehmen“

Textliche Festsetzung Nr. 9.1

## 2.2 LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Zur Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der Abwägung wurde gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 7 BbgNatSchG parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Alter Mühlenteich“ ein Grünordnungsplan erarbeitet. In diesem wurden Maßnahmen benannt, die geeignet sind, den Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet zu minimieren. Des Weiteren wurde im GOP der durch die Planung verursachte Eingriff erfasst und bewertet. (siehe Anlage 1)

Es hat sich herausgestellt, dass durch die großzügige Neuausweisung von Grünflächen im Plangebiet der Ausgleich für die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe gegeben ist und darüber hinaus durch die Planung eine Verbesserung für die naturschutzrechtlichen Schutzgüter (Boden, Wasser, Arten- und Biotope, Klima, Landschaftsbild) erfolgen wird. Dies entspricht der städtebaulichen Vorgaben für das Plangebiet. Entsprechend des für das gesamte Sanierungsgebiet erarbeiteten Grünkonzeptes, welches als Fachplanung für den Rahmenplan erarbeitet wurde und darin eingeflossen ist, wurden für das Sanierungsgebiet sowohl Bereiche, die zukünftig zur Stärkung des Stadtzentrums verdichtet werden können als auch Bereiche, wo die Belange von Natur und Landschaft im Vordergrund stehen, herausgearbeitet. In diesen Gebieten soll der naturschutzrechtliche Ausgleich für die bauliche Verdichtung an anderer Stelle im Sanierungsgebiet erfolgen (z.B. für die bauliche Verdichtung des Pavillonplatzes).

Für den Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 107 sollen entsprechend des Rahmenplanes gezielt landschaftsplanerisch relevante Aufwertungsmaßnahmen erfolgen. Aus diesem Grund wurden im GOP Festsetzungen formuliert, die neben der Eingriffsminimierung im Plangebiet für die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft im gesamten Sanierungsgebiet von Bedeutung sind. Dies betrifft insbesondere die Stärkung und Entwicklung des Schwärzezügels bis zum Finowkanal und die Stärkung des Hauptzügels entlang des Finowkanals. Bei Maßnahmen in der Uferzone der Schwärze (z.T. geschützt nach 32 BbgNatSchG) sind diese nur zulässig, wenn sie dem Schutzzweck des Biotops entsprechen. Es ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Planung eine Verbesserung der ökologischen Bedingungen im gesamten Sanierungsgebiet und somit im Zentrum der Stadt erfolgt.

Die landschaftspflegerischen Festsetzungen sollen dazu dienen, das Planungsgebiet sowohl in seiner landschaftsökologischen (Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes) als auch in seiner landschaftsästhetischen (Landschafts- bzw. Ortsbild) Wertigkeit dauerhaft zu erhalten und zu steigern. Mit den Festsetzungen wird den Forderungen der Naturschutzgesetzgebung Rechnung getragen.

Verschiedene Festsetzungen zur Begrünung auf den Baugrundstücken bzw. Festsetzungen zum Bepflanzen von öffentlichen Flächen innerhalb des Plangebietes sollen dazu beitragen, dass im Plangebiet ein sanfter Übergang zwischen urbanem Stadtzentrum und Landschaftsraum erreicht wird. Aus diesem Grund wurden im GOP nachfolgende textliche

Festsetzungen formuliert, welche nach Abwägung gemäß § 1(6) BauGB in den BPL übernommen wurden. Die Übernahme dieser textlichen Festsetzungen erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) Nr. 25 a,b)

### **Begrünung auf den Baugrundstücken**

- (1) Im Kerngebiet MK sowie in den Mischgebieten MI/1, MI/2 und MI/3 sind Dachflächen von mehr als 100 qm und mit einer Neigung von weniger als 15° zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen. Die Substratschicht auf den betroffenen Flächen muss mindestens 10 cm betragen. §9(1) Nr. 25 BauGB
- (2) Im Mischgebiet MI/1, MI/2 und MI/3 ist pro 250 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Baum der Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. §9(1) Nr. 25 BauGB
- (3) Zum Anpflanzen von sonstigen Gehölzbeständen entlang der Schwärze sind die Arten der Pflanzliste 3 so zu pflanzen, dass der Eindruck von Ufergrünstreifen entsteht. Die Anpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. §9(1) Nr. 25 BauGB
- (4) Nicht überbaute unterirdische Bauteile im Bereich des MK sind mit einer Erdschicht von mindestens 80 cm zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Kinderspielplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung. Eine Unterschreitung der festgesetzten Mindestdeckung kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn konstruktive Gründe dies erfordern. §9(1) Nr. 25 BauGB
- (5) Die Außenwandflächen von Innenhöfen, sind pro 15 lfd.m. fensterloser Bauabschnitte (ausgenommen sind technische Einrichtungen) mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je 3 lfd. m Wandfläche sind zwei Kletterpflanzen zu setzen §9(1) Nr. 25 BauGB

#### **2.2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Landschaft**

- (6) Zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden darüber hinaus im GOP verschiedene Maßnahmen benannt, die erforderlich sind, die Eingriffe in die Schutzgüter zu minimieren. Nach Abwägung gemäß § 1(6) BauGB wurde entschieden, diese auf Grundlage des § 9 (1) Nr. 20 BauGB in den BPL zu übernehmen.
- (7) Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung 'Parkplatz' sind zur Verhinderung des Eintrags von Bodenverunreinigungen durch Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. den anstehenden Boden aufgrund der bestehenden Altlastenproblematik 100%ig zu versiegeln.
- (8) Fuß- und Radwege im Bereich der "öffentlichen Grünfläche" sowie die mit Gehrecht nach §9 Abs. 21 Nr. 21 im MI- und MK-Gebiet festgesetzten Flächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- (9) Der mit einer Pflanzbindung ausgewiesene Ufergrünstreifen auf der Ostseite der Schwärze ist mit Pflanzen mit hoher Verdunstungsaktivität der Pflanzliste 3 mit hoher Verdunstungsaktivität herzustellen.
- (10) Auf beiden Straßenseiten der Eisenbahnstrasse sind mindestens 30 Straßenbäume der Art / *Tilia cordata* 'Greenspire' mit Stammumfängen zwischen 16 und 18 cm in

Reihe zu pflanzen. Die Größe der unversiegelten Baumscheiben hat mindestens 6 qm zu betragen.

**Pflanzliste 1:**

<b>Baumarten (StU = 18-20 cm)</b>		<b>Straucharten</b>	
<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Crataegus</i>	Eingrifflicher
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	<i>monogyna</i>	Weißdorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffl. Weißdorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel	<i>Lonicera xylosteum</i>	Gem. Heckenkirsche
<i>Populus tremula</i>	Espe, Zitter-Pappel	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wild-Birne	<i>Rhamnus catharticus</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	<i>Rosa canina agg.</i>	Hunds-Rose
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme	<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
		<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
		<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
		<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

**Pflanzliste 2: / Ufergrünstreifen**

<b>Baumarten (StU = 12-14 cm)</b>		<b>Straucharten</b>	
<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel	<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Populus tremula</i>	Espe, Zitter-Pappel	<i>Lonicera xylosteum</i>	Gem. Heckenkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wild-Birne	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	<i>Rhamnus catharticus</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Salix alba`Tristis`</i>	Trauerweide	<i>Rosa canina agg.</i>	Hunds-Rose
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
		<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
		<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
		<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
		<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
		<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

**Pflanzliste 3 / pumpende Gehölzarten**

<b>Baumarten (StU = 12-14 cm)</b>		<b>Straucharten</b>	
<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Acer negundo</i>	Eschenahorn	<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Rhamnus catharticus</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Populus alba in</i> Sorten	Pappel	<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Prunus padus</i>		<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Salix alba in</i> Sorten	Silber-Weide	<i>Sorbaria sorbifolia</i>	Fiederspiere
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Ulmus in</i> Arten und Sorten			

## 2.3 HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER LANDSCHAFTSPFLEGE / NATURSCHUTZ

- Die privaten Grünflächen sollen qualitativ hochwertig angelegt werden, indem man einheimischen Gehölzarten den Vorzug gibt und auf eine intensive Pflege verzichtet. Eine extensive Pflege diese Grünanlagen sollte beinhalten:
  - Verzicht auf den Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln aller Art.
  - Verzicht auf eine künstliche Offenhaltung des Bodens unter Gehölzbeständen aller Art durch Harken und Jäten.
  - Verzicht auf die (großflächige) Anlage von Scherrasen. Anstelle dessen Anlage von zweischürigen Wiesen.
  - Belassen geeigneter Teilbereiche als Sukzessionsflächen, die keiner Pflege bedürfen.
- Dachbegrünungen dienen der Wasserspeicherung, Staubfilterung und Klimaverbesserung. Auf Grund dessen sollten Flachdächer und flach geneigte Dächer begrünt werden. Hierbei sollte eine Substratschicht von mindestens 10 cm für eine extensive Dachbegrünung aufgebracht werden.
- Genaue Erhebungen der Nistplätze von Turmfalke, Dohle, Mauersegler und Fledermaus in den leestehenden Altbauten sind im Falle der Sanierung bzw. des Abrisses vorzunehmen und Nisthilfen an den jeweiligen sanierten bzw. neuen Gebäuden vorzusehen, Schlitzlöcher in den Belüftungsziegeln als Einflugsmöglichkeit für Fledermäuse einzubauen und fledermausverträgliche Holzschutzmittel zu verwenden.
- Das auf den einzelnen Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück selbst zu versickern. Aufgrund der erfolgten Aufschüttungen ist die Bodenstruktur nachhaltig gestört, es besteht daher grundsätzlich die Möglichkeit, Regenwasser zu versickern. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Befahrflächen. Das auf den Befahrflächen anfallende Regenwasser darf nicht unbehandelt versickert werden. Zur Regenwasserversickerung sind Wasserzweischenspeicher mit einem Mindestspeichervolumen von 60 l/qm Grundfläche und Sickergruben auf dem Grundstück vorzusehen. Auf die Anlage von Wasserzweischenspeichern und Sickergruben kann verzichtet werden, wenn öffentlich rechtlich gesichert ist, dass das Regenwasser auf einem anderen Grundstück versickert wird. Von der Verpflichtung zur Regenwasserversickerung kann abgesehen werden, wenn das gesammelte Regenwasser als Brauchwasser genutzt wird.

## 2.4 HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER UMWELTSCHUTZ<sup>24</sup>

In Vorbereitung auf die planerischen Entwürfe zum Bebauungsplan wurde durch das Büro Rauch Consult eine Fachplanung erarbeitet. Die Aussagen aus dem vorliegende „Sicherungs- und Sanierungskonzept“ flossen direkt oder indirekt in das Planungskonzept ein. Die Hinweise bilden eine Grundlage für den Planentwurf und haben somit Einfluss auf Festsetzungen im Bebauungsplan. Insbesondere wurden die Entscheidungen zu Grünflächenausweisungen oder Festsetzungen zu Bau- bzw. Verkehrsflächen beeinflusst.

---

<sup>24</sup> Umweltgutachten Büro Rauch Consult

**Öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung** im Bereich des ehemaligen Mühlenteiches.

Ziel der Maßnahmen: Einschränkung bzw. Unterbindung der Infiltration von Niederschlagswasser in den kontaminierten Bodenkörper. Minimierung der Grundwasserneubildung bzw. der Bildung von Schichtenwasser sowie der daraus resultierenden Lösungsprozesse. Durch die Maßnahmen wird darüber hinaus der direkte Kontakt zu den Schadstoffen unterbunden.

Inhalt:

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	<p><u>Bau einer Oberflächenversiegelung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abbruch der alten Oberflächenversiegelung</li> <li>• Profilierung des Geländes</li> <li>• Errichtung der neuen Oberflächenversiegelung und Einbindung in die umgebenden öffentlichen Grünflächen</li> </ul>
Öffentliche Grünflächen	<p><u>Errichtung einer Wasserhaushaltsschicht</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aushub der belasteten Aufschüttungsschicht bis zu einer Tiefe von 1,5 m uGOK im gekennzeichneten Areal</li> <li>• Sachgerechte Verwertung/Entsorgung des Aushubmaterials</li> <li>• Auftrag einer 1,5 m mächtigen Rekultivierungsschicht, bestehend aus einem 1,0 m mächtigen Unterboden (möglich sind: Schluffe, schluffige Sande, lehmige Sande, schluffiger Lehm, sandiger Lehm) und einem 0,5 m mächtigen Oberboden (organischer Gehalt nicht größer als 10%)</li> <li>• Profilierung des Geländes bis zum Schwärzeufer unter Verwendung einer bodenschonenden Einbautechnik in Höhe des Geländeniveaus zum Parkplatz</li> <li>• Böschung des Bauwerkes an der Schwärze und Sicherung des Schwärzeufers</li> <li>• Bepflanzung des Geländes nach der im GOP angegebenen Pflanzliste ( Pflanzliste 4) durch einer Vegetation mit hoher Evapotranspiration</li> <li>• Gewährleistung einer dauerhaften Begrünung und Ausbildung eines geschlossenen Bewuchses</li> <li>• Kennzeichnung der Flächen im B-Plan mit dem Planzeichen 13.2.1 nach Anlage PlanzV</li> </ul>

**Mischgebiete im Bereich des Polizeipräsidiums**

Ziel der Maßnahmen: Beseitigung der Schadensquelle nach Rückbau der gefahren-trächtigen Altanlagen zur Unterbindung möglicher Lösungsprozesse in das Grundwasser. Reduzierung baubedingter Mehraufwendungen.

Inhalt:

Mischgebiete	<p><u>Aushub der Kontaminationsquelle</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abbruch der alten Oberflächenversiegelung im Bereich des MKW-Schadens</li> <li>• Rückbau des LFA</li> <li>• Sicherung des Baugruben durch Spundwände (Richtung Weinberggraben, ggf. am Werkstattgebäude) bis ca. 7 m uGOK</li> <li>• Aushub in geböschter Bauweise bzw. im Spundwandkasten bis ca. 3 m uGOK</li> <li>• Sachgerechte Entsorgung/Verwertung des ausgehobenen Materials</li> <li>• Lagenweiser Einbau von Z.0-Material und Verdichtung</li> <li>• Herstellung einer Oberflächenversiegelung</li> </ul>
--------------	--

**Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung im Bereich der Telekom**

Ziel der Maßnahmen: Einschränkung bzw. Unterbindung der Infiltration von Niederschlagswasser in den kontaminierten Bodenkörper. Minimierung der Grundwasserneubildung bzw. der Bildung von Schichtenwasser sowie der daraus resultierenden Lösungsprozesse. Durch die Maßnahmen wird darüber hinaus der direkte Kontakt zu den Schadstoffen unterbunden. Die Ausdehnung der Fläche ist im Vor-entwurf abgestimmt worden.

Inhalt:

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	<p><u>Bau einer Oberflächenversiegelung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abbruch der alten Oberflächenversiegelung</li> <li>• Profilierung des Geländes</li> <li>• Errichtung der neuen Oberflächenversiegelung und Einbindung in die umgebenden öffentlichen Grünflächen</li> </ul>
--	--

### Öffentliche Grünflächen westlich der Schwärzemündung

Ziel der Maßnahmen: Unterbindung des direkten Kontaktes mit der belasteten Aufschüttungsschicht.

Inhalt:

Öffentliche Grünflächen	<u>Auftrag einer Rekultivierungsschicht</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Abbruch der alten Oberflächenversiegelung</li><li>• Profilierung des Geländes</li><li>• Auftrag einer mindestens 20 cm mächtigen Rekultivierungsschicht (Oberboden)</li><li>• Bepflanzung nach der im GOP angegebenen Pflanzliste</li><li>• Gewährleistung eines beständigen Bewuchses der Fläche</li></ul>
-------------------------	---

### Private Grünflächen im Bereich der Stadtschleuse (Schlemmerpfanne)

Für diese Flächen ist eine gesonderte Festsetzung von Maßnahmen aufgrund des geringeren Schadstoffgehaltes der Aufschüttungsschicht nicht erforderlich. Im Bebauungsplan wird durch die Kennzeichnung der Fläche auf mögliche Mehraufwendungen bei Baumaßnahmen hingewiesen und die regelmäßige Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises am Baugenehmigungsverfahren gewährleistet.

### **3 WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

#### **3.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG**

Eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird ausschließlich über öffentliche Verkehrsflächen gewährleistet.

Die Haupteerschließung erfolgt über die Eisenbahnstraße (Querschnitt: siehe Planungsvorschlag), die im Trennsystem ausgebaut werden sollen. Diese besitzt eine ausreichende Ausbaubreite, für die notwendigen Fahrstreifen von jeweils 3,25 m und kombinierten Fuß- / Radstreifen. Des Weiteren ist Raum für Grünstreifen mit Straßenbäumen eingeplant worden.

Die weitere Erschließung erfolgt über bestehende Straßen mit einem Querschnitt von ca. 14m Breite. Hier ist beidseitig ein Fußstreifen geplant. Die Fahrbahn weist eine Breite von ca. 6m auf. Dies gewährleistet ebenfalls, dass die Entsorgungsfahrzeuge der Abfallwirtschaft ohne Hindernisse ihren Aufgaben nachgehen können.

#### **3.2 TECHNISCHE MEDIEN**

Leitungen und sonstige Anlagen der technischen Infrastruktur (Wasserver- und -entsorgung, Elektrizität u.a.) sind bisher im Plangebiet vorhanden. Diese sind im Rahmen der Erschließung eventuell zu erneuern und zu erweitern.

Inwieweit eine sinnvolle Umsetzung oder Integration in Gebäude der technischen Infrastruktur (O-Bus-Trafostation) möglich sind, sollte geprüft werden.

Die bestehenden Straßenquerschnitte sind für die Herstellung leitungsgebundener Anlagen ausreichend dimensioniert. Bei Pflanzmaßnahmen sind die technischen Richtlinien (z.B. Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen) zu beachten.

Darüber hinaus ist im Rahmen der Erschließungsplanung vor allem unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine autarke Lösung für die Herstellung der technischen Infrastruktur unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften und technischen Richtlinien zu überprüfen.

#### **3.3 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE**

Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 107 „Alter Mühlenteich“ wurden die geplanten Auswirkungen des Bebauungsplans auf den Naturhaushalt ermittelt. Maßgeblich sind im

einzelnen die Schutzgüter Klima, Wasser, Boden, Arten- und Biotopschutz sowie Landschaftsbild.

Abschließend sind die durch den Bebauungsplan zu erwartenden bzw. durch ihn vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen und darüber hinaus ein entscheidender Beitrag zur Verbesserung der Belange von Natur und Landschaft im Stadtzentrum von Eberswalde erreicht wird. So wird den rechtlichen Anforderungen des § 1a BauGB genügt. Die planerische Konfliktbewältigung erfolgt umfassend. Prinzipiell ist davon auszugehen, dass sich im Ergebnis der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes die Belange der Landschaftspflege verbessern.

### 3.4 IMMISSIONSSCHUTZ

Es kann zum heutigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass von dem Plangebiet mit seiner baulichen Nutzung als Mischgebiet bei Einhaltung aller Einschränkungen keine relevante Immissionsbelastung auf Wohnnutzungen ausgehen wird.

Des Weiteren wird der von der beabsichtigten Nutzung des Plangebietes induzierte Verkehr in seiner Quantität und Qualität nicht wesentlich verändert.

### 3.5 HERSTELLUNGSKOSTEN

Die Quantifizierung erfolgt im Rahmen des weiteren Planverfahrens. Hierzu zählen Kosten die entstehen durch:

- Flächen welche die Stadt gegebenenfalls ankauft;
- Herstellung von neuen Grünfläche einschließlich eines öffentlichen Spielplatzes;
- Herstellung von Verkehrsflächen einschließlich Stellplatzanlagen;
- Baulast / Grunddienstbarkeiten (Wegerechte);

Die Kosten für öffentliche Aufgaben sowie die Ausbaurkosten von stadteigenen öffentlichen Verkehrsflächen und für die Herstellung, Unterhaltung oder Nutzung der Grünflächen und der öffentlich genutzten Wege trägt die Stadt Eberswalde.

Die Kostenübersicht zeigt die derzeit absehbaren Kosteneinschätzung, welche gegebenenfalls durch die Stadt Eberswalde getragen werden muß. Die Kosten betreffen alle Festsetzungen für Neuausweisungen öffentlicher Maßnahmen. Die tatsächlich eintretenden Kosten sind abhängig von der zeitlichen, quantitativen und qualitativen Umsetzung der getroffenen Festsetzungen.

Art der Maßnahme	Flächenanteil Summe	Berechnungs- ansatz	Euro (gerundet) Summe
Ankauf von privaten Bauland	ca. 3.800 m <sup>2</sup>	130 €/m <sup>2</sup>	500.000 €
Ankauf von Bundesverkehrsflächen	ca. 1.000 m <sup>2</sup>	50 €/m <sup>2</sup>	50.000 €
Herstellung von öffentlichen Grünflächen	ca. 3.100 m <sup>2</sup>	10 €/m <sup>2</sup>	31.000 €
Errichtung eines Spielplatzes		pauschal	ca. 30.000 €
Errichtung von öffentlichen Stellplätzen, Verkehrs- und Platzflächen	ca. 5.200 m <sup>2</sup>	90 €/m <sup>2</sup>	470.000 €
Entschädigungsansprüche (Einschränkung von Bau- oder Nutzungsrechten, Umzugskosten usw.)		kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht geklärt werden	
Rückbau von Hochbauten		kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht geklärt werden	
Grunddienstbarkeiten für Wegerechte	ca. 900 m <sup>2</sup>	kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht geklärt werden	
Altlastenbeseitigung		s. Sanierungskonzept	ca. 320.000 €
Errichtung von zwei Fußgänger-Brückenbauwerken	ca. 22 m	kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht geklärt werden Ansatz: ca. 15.000 bis 20.000 €/lfd. m	min. ca. 330.000 €
<b>Summe Ausgaben</b>			<b>ca. 1,73 Mill. €</b>

Verkauf von Bauland	ca. 1.600 m <sup>2</sup>	130 €/m <sup>2</sup>	200.000 €
Verkauf von Freiflächen / (Schlemmerpfanne)	ca. 1.200 m <sup>2</sup>	40 €/m <sup>2</sup>	48.000 €
<b>Summe Einnahmen</b>			<b>ca. 0,24 Mill. €</b>

Rechnet man einen zusätzlichen 10% Kostenanteil für Vorbereitungs- und Ingenieurleistungen ein, ist mit einem Gesamtkostenaufwand von mindestens 1,9 Mill. € zu rechnen.

Dieser kann durch den Verkauf von Flächen und durch Mieteinnahmen (z.B. Parkraumbewirtschaftung) teilweise minimiert oder gegenfinanziert werden. Da sich der Geltungsbereich in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet befindet, könnte über Förderprogramme bei einzelnen Maßnahmen der kommunale Eigenanteil auf 1/3 reduziert werden.

Der Eingriff in die Grundstücksstruktur erzeugt voraussichtlich die Notwendigkeit einer Umlegung. Ob, welches und inwieweit aus einem Umlegungsverfahren Folgekosten entstehen können, kann noch nicht abschließend vorausgesagt werden. Die Kosten für Durchführung eines möglichen gesetzlichen Umlegungsverfahrens müsste die Stadt Eberswalde tragen.

Der Bürgermeister

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 107

“Alter Mühlenteich”  
in Eberswalde

- Entwurf -

Stand: April 2003

**Beauftragt durch:**

**Stadt Eberswalde**

Bürgermeister  
Breite Str. 42  
16225 Eberswalde

**Auftragnehmer:**

**FIRU**

Forschungs- und Informationsgesellschaft für  
Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH  
Karl-Marx-Strasse 27 B  
67655 Kaiserslautern  
Tel.: (0631) 362 45-0  
Fax: (0631) 362 45-99

**LandschaftsArchitektur Birgit Hammer**

Skalitzer Str. 68  
10 997 Berlin  
Tel.: (030) 618 40 63  
Fax: (030) 618 40 66

**Bearbeiter:**

Dipl.-Ing. Birgit Hammer  
Pamela Gast  
Dipl.-Geogr. Mechthilde Mennicken

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einführung</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass der Planung und rechtliche Grundlagen	4
1.2	Lage und Einbindung des Planungsgebietes	4
1.3	Übergeordnete Planungsvorgaben	5
1.3.1	Landschaftsplan	5
1.3.2	Flächennutzungsplan / FNP	5
1.3.3	STEK / Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eberswalde	5
1.3.4	Rahmenplan	6
<b>2.</b>	<b>Bestandsanalyse</b>	<b>7</b>
2.1	Naturräumliche Situation	7
2.2	Städtebauliche Struktur / Flächennutzung	7
2.2.1	Versiegelungsgrad	8
2.3	Geologie / Böden	8
2.3.1	Altlasten	9
2.4	Wasser	10
2.5	Klima	10
2.7	Biotop- und Artenpotential	10
2.8	Landschaftsbild und Erholungsnutzung	13
2.9	Schutzgebiete und Bodendenkmale	14
<b>3.</b>	<b>Städtebauliche Planungsziele - Eingriffsplanung</b>	<b>15</b>
<b>4.</b>	<b>Entwicklungsziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege - Leitbild</b>	<b>16</b>
<b>5.</b>	<b>Eingriff und Ausgleich</b>	<b>17</b>
<b>6.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>18</b>
<b>7.</b>	<b>Landschaftspflegerische Festsetzungen</b>	<b>20</b>
<b>8.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>23</b>
	Quellenverzeichnis	24

# 1. Einführung

## 1.1 Anlass der Planung und rechtliche Grundlagen

Auf der Grundlage des "Städtebaulichen Rahmenplanes – Fortschreibung 1995" (1) zum Sanierungsgebiet "Zentrum Eberswalde-Finow" sowie einem städtebaulichen Gestaltungskonzept zur "Umgestaltung des Bereiches Eisenbahnstraße - Goethestraße - Schwärze"(2), hat die Stadt Eberswalde die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 8 BauGB für einen Teilabschnitt von ca. 3,5 ha Größe beschlossen. Er umfasst weitestgehend das im Rahmenplan abgegrenzte "Blockprofil 100 und Kanalufer".

In diesem Auftrag enthalten sind landschaftsplanerische Leistungen, die durch das Planungsbüro LandschaftsArchitektur Birgit Hammer erarbeitet werden.

Durch den Bebauungsplan sind eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. D.h. Aspekte der gesicherten Erschließung sind ebenso zu behandeln wie die Belange von Natur- und Landschaftsschutz.

Im parallel zum Bebauungsplan aufzustellenden Grünordnungsplan sind die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen (§7 BbgNatSchG). Die im Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind dabei vorrangig zu vermeiden und auszugleichen, für nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen. (§§12-14 BbgNatSchG).

Für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB sind gemäß § 8a Abs.2 Satz 1, erster Halbsatz BNatSchG die Vorschriften der Eingriffsregelung nicht anzuwenden.(3) Ein mögliches Konfliktpotential mit dem Natur- und Landschaftsschutz kann somit weitestgehend planungsrechtlich ausgeschlossen werden, da die Bahnhofsvorstadt als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusehen ist, in welchem der §34 BauGB eine Rechtsgrundlage für die Bauleitplanung bildet und demzufolge vordergründig eine Siedlungsentwicklung gegeben ist.

Die Bearbeitung des GOP erfolgt unter Berücksichtigung des gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Umweltschutz, Naturschutz und Raumordnung (MUNR) und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSWV) "Bauleitplanung und Landschaftsplanung" von 1994 einschließlich des "Anforderungskataloges an Landschafts- und Grünordnungspläne". Berücksichtigt wird ferner das "Merkblatt: Handlungsrahmen für die Erarbeitung von Grünordnungsplänen als naturschutzrechtliche Fachpläne aus der Sicht der unteren Naturschutzbehörde des Amtes für Umwelt- und Naturschutz / Untere Naturschutzbehörde Eberswalde von 1995.

## 1.2 Lage und Einbindung des Planungsgebietes

Die Stadt Eberswalde liegt nördlich von Berlin im Bundesland Brandenburg am Finowkanal. Das Plangebiet des Bebauungsplanes 107 "Alter Mühlenteich", welches eine Größe von ca. 3,5 ha aufweist, liegt im Osten der Stadt Eberswalde, im Übergang zwischen Bahnhofsvorstadt und historischer Altstadt. Der Abstand zum Zentrum (Marktplatz) beträgt ca. 200 Meter.

Das Plangebiet wird im Norden durch den Finowkanal, im Osten durch die Bollwerkstraße und die Goethestraße, im Süden durch die Friedrich-Ebert-Straße und im Westen durch die Michaelisstraße sowie eine Restfläche der Telekom begrenzt. Die genauen, flurstücksscharfen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind dem Bebauungsplan bzw. der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes im Originalmaßstab 1:1.1000 zu entnehmen.

## 1.3 Übergeordnete Planungsvorgaben

### 1.3.1 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Eberswalde ist im Juli 1997 durch Stefan Wallmann erarbeitet worden. Der Landschaftsplan enthält folgende für das Planungsgebiet relevante Aussagen:

- Als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen sind die Eisenbahnstraße, die Bollwerkstraße, die Rudolf-Breitscheid-Straße, die Breite Straße nördlich der Friedensbrücke und die Goethestraße südlich der Friedrich-Ebert-Straße vorgesehen.
- Für alle Hauptverkehrsstraßen sowie für die Breite Straße südlich der Friedensbrücke werden Alleebaumpflanzungen vorgeschlagen.
- Die an den Finowkanal angrenzenden Grundstücksbereiche der Skateranlage und des Telekomgrundstückes sollen als Grünverbindung entwickelt werden.
- Alle Flächen nördlich der Eisenbahnstraße mit Ausnahme der Skaterbahn und des Telekomgrundstückes, der Parkplatz zwischen Goethestraße und Schwärze und die feuchten Vorwaldbereiche an der Schwärze sind als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.  
Die Öffentliche Grünfläche sollte sich streifenförmig südlich der Bollwerkstraße fortsetzen. (Anmerkung des Bearbeiters: Hier steht heute das Einkaufszentrum.)

### 1.3.2 Flächennutzungsplan / FNP

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde ist durch das Büro PFE erarbeitet worden und seit dem 02.11.1998 rechtsgültig. Er enthält folgende Aussagen über das Planungsgebiet:

- Alle Flächen nördlich der Eisenbahnstraße mit Ausnahme der Skaterbahn und des Telekomgrundstückes, der Parkplatz zwischen Goethestraße und Schwärze, die feuchten Vorwaldbereiche an der Schwärze sowie je zwei schmale Streifen beidseitig der Schwärze sind als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen.
- Das Telekomgrundstück ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Post und Telekommunikation vorgesehen.
- Als Hauptverkehrs- und Hauptsammelstraßen sind die Eisenbahnstraße und die Breite Straße nördlich der Friedensbrücke ausgewiesen.
- Die Friedrich-Ebert-Straße soll der Einzelhandelskonzentration dienen.
- Die Skaterbahn sowie alle weiter oben nicht genannten Flächen sind als gemischte Bauflächen zu entwickeln.
- Auf dem südlichen Polizeigrundstück und im Bereich der Skaterbahn kommen Altlasten vor.

### 1.3.3 STEK / Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eberswalde

Schon seit 1993 liegt das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eberswalde vor. Seine Zielvorgaben wurden auch Grundlage des Städtebaulichen Rahmenplans für das Sanierungsgebiet Zentrum Eberswalde (1995). Im STEK wurde das Leitbild einer Entwicklung Eberswaldes als Bandstadt mit unterschiedlichen Zentren und einem Hauptzentrum (Altstadt) formuliert. Weiterhin wurden Ziele vorgestellt, die eine Einbindung der vier Kerne in die gesamtstädtische Struktur fördern sollen. Als wesentlichste Forderungen sind zu nennen:

- Stärkung der gesamtstädtisch zentralen Funktion der Altstadt, welche den Kern des Sanierungsgebietes ebenso wie das Hauptzentrum von Eberswalde darstellt, neben einer Mischnutzung Entwicklung als Zentrum von Politik und Kultur,
- Entschärfung der Gemengelageproblematik der Bahnhofsvorstadt,
- Lückenschließungen, Blockrandbebauungen und Integration der vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen der Bahnhofsvorstadt,
- Wiederherstellung des innerstädtischen Charakters als stadtgestalterisches Ziel,
- Priorität hat die Entlastung der stark frequentierten Eisenbahnstraße durch den Ausbau des bestehenden Verkehrsnetzes, Entwicklung als lokales Versorgungszentrum für die Bewohner der Bahnhofsvorstadt,
- Weitestgehende Verkehrsberuhigung der Altstadt, Verlagerung des Durchgangsverkehrs auf tangierende Straßen mit Anlage größerer Stellplatzanlagen für Besucher des Stadtzentrums,
- Aufwertung und Bevorzugung des ÖPNV,
- Aufbau eines vernetzten Grünflächensystems unter Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen,
- Stärkung des Hauptzentrums für den Tourismus besonders durch die Nähe zum übergeordneten Grünzug des Finowkanals

#### **1.3.4 Rahmenplan**

Das städtebauliche Neuordnungskonzept des Rahmenplans (PFE, August 1997) sieht für den Bereich des Bebauungsplans, welcher im Geltungsbereich einer Sanierungssatzung (gem. §142 BauGB) liegt, eine Umstrukturierung in folgenden Bereichen vor.

#### **Verkehr**

Der Rahmenplan verfolgt als erstes Konzept die Notwendigkeit des Rückbaus der Kreuzung Eisenbahnstraße / Breite Straße zur Aufwertung des nördlichen Altstadteingangsbereiches sowie die langfristige Reduzierung des Durchgangsverkehrs der Breiten Straße. Ziel ist ausserdem die Umfahrung über einen "Altstadtring". Langfristig ist eine weitgehende Verkehrsberuhigung für die untergeordneten Straßen im B-Plangebiet vorgesehen.

#### **Stellplätze**

Auf dem Grundstück Michaelisstr. / Eisenbahnstr. sowie nördlich der Eisenbahnstraße / Bergerstraße (derzeitiges Gelände Telekom) sind im Rahmenplan öffentliche Parkhäuser geplant.

#### **Grün- und Freiflächen**

Besondere Bedeutung hat die öffentliche Zugänglichkeit des vorhandenen Wasserlaufes der Schwärze in Verbindung mit übergeordneten Wegebeziehungen als Element eines "grünen und zugleich urbanen Stadtzentrums".

Am Standort des historischen Unter- oder Mühlentores sieht der Rahmenplan im Zusammenhang mit der Renaturierung des bestehenden Parkplatzes die Anlage eines Teiches und die Gestaltung des "Torplatzes" als markanten neuen Eingang zur Altstadt vor.

Die Freiflächen westlich der Friedensbrücke werden durch die Umgestaltung des Kreuzungsbereiches besser zugänglich und damit zum integrierten Bestandteil des Schwärze-Grünzuges. Es entsteht damit ein deutlich wahrnehmbarer Übergang zum Freiraum am Kanalufer.

Der Rahmenplan betrachtet den Blockinnenbereich zwischen Michaelis- und Goethestraße als geeignete Fläche für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen in Folge der beabsichtigten baulichen Verdichtungen innerhalb des Altstadt-Sanierungsgebietes.

### **Stadtgestalt und Nutzung**

Im Rahmenplan ist die Rekonstruktion des stadträumlich gestörten Übergangsbereiches zwischen Altstadt und Bahnhofsvorstadt vorgesehen. Dies bedeutet die Aufnahme historischer Proportionen der Baukörper sowie die Freihaltung der (begrünten) Blockinnenbereiche. Grundsatz der Stadtgestaltung ist die Wiederherstellung einer geschlossenen, die Altstadt mit der Eisenbahnstraße verknüpfenden Wohn- und Geschäftshausbebauung. Gleichzeitig sollen die bereits erfolgten baulichen Entwicklungen im Sinne einer Gesamtgestaltung abgerundet werden.

Das Ziel einer Funktionsmischung wird über die Bauflächenausweisung als Mischgebiete gem. §6 BauNVO bzw. Kerngebiet gem. §7 BauNVO mit einem hohen Anteil überwiegend öffentlicher Grünflächen verfolgt.

## **2. Bestandsanalyse**

### **2.1 Naturräumliche Situation**

Eberswalde liegt in der Einheit "Eberswalder Tal", den zwischen Oder und oberer Havel sich erstreckenden Abschnitt des Thorn-Eberswalder Urstromtales. Im Norden wird das Eberswalder Tal durch die Grundmoräneninseln beiderseits des Werbellinsees und die zwischen ihnen nach Süden geschütteten Sander der Pommerischen Haupttrandlage mit einer 10 m hohen Stufe begrenzt. Im Süden bildet der Nordrand des Barnim, welcher teilweise durch Dünen verschleiert ist, die Grenze.

### **2.2 Städtebauliche Struktur / Flächennutzung**

Das Plangebiet umfasst den Bereich der ehemaligen Stadtbefestigung, des Mühlenteiches und des Unter- oder Mühlentores einschließlich Brückenkopfbebauung und markiert den Übergang zwischen der historischen Altstadt und der Bahnhofsvorstadt.

Die historische Stadtgestalt ist im heutigen Zustand weitestgehend überformt. Durch Zuschütten des Mühlenteiches (heutiger Parkplatz / Festplatz) und den Bau der höher und östlicher gelegenen Friedensbrücke sowie den anschließenden Verkehrsknoten der heutigen Bundesstraßen B2 und B167 entstand ein unharmonischer Altstadteingangsbereich. Hierdurch sind einerseits die stadtbildprägenden Gebäude kaum wahrnehmbar andererseits ist weder das Finowkanalufer noch der Grünbereich entlang der Schwärze durchgehend öffentlich zugänglich.

Im Plangebiet gibt es deutliche Defizite in der Nutzungsintensität und der städtebaulichen Ausprägung. Insgesamt ist das Plangebiet als Gemengelage zu charakterisieren und entsprechend der BauNVO als Misch- und Kerngebiet einzustufen.

Das Plangebiet kann in drei Bereiche eingeteilt werden: Die Flächen nördlich der Eisenbahnstraße bis zum Kanalufer, sowie die Flächen westlich und östlich der Schwärze.

Im Plangebiet befinden sich zwischen Michaelisstraße und Goethestraße Gebäude für welche sich etwa zur Hälfte eine dem Wohnen und Dienstleistungen/Gewerbe zuzuordnende aktive Nutzung feststellen lässt. Negativ fallen die starken Unterbrechungen von Bebauungszusammenhängen auf. Im Gebiet befinden sich, vor allem beiderseits der Schwärze, eine Vielzahl untergeordnete und nicht schützenswerte Gebäude. Hierzu zählen überwiegend eingeschossige Nebengebäude, Provisorien und Garagen.

Die Flurstücke 1706 und 1063/1 an der Eisenbahnstraße werden derzeit als öffentliche Stellplatzanlage (Bauernmarkt) genutzt.

Die Grundstücke nördlich der Eisenbahnstraße / Bergerstraße (Flst. 502, 503, 504) werden überwiegend gewerblich genutzt, aber mit einer geringen Intensität. Die Nutzung des Grundstücks Flst. 501 ist nicht eindeutig erkennbar. Hier ist eine überwiegend gärtnerische Struktur vorhanden. Die Flurstücke 505/1, 506, 507/1, 510, 512, 1045/6, 467/1 stellen bereits eine öffentliche Grünfläche mit unterschiedlichem Qualitätsanspruch beiderseits der Schwärze dar.

Östlich der Friedensbrücke wird das Flurstück 466/1 durch die Trafostation der Barnimer Busgesellschaft beansprucht. Auf den östlich angrenzenden Flurstücken befindet sich, eingebettet in einer Grünanlage, die Ausflugsgaststätte "Schlemmerpfanne". Die temporäre Baustruktur beruht auf einer befristeten Baugenehmigung im Zuge einer notwendigen Umsetzung des Betriebes von der Breite Straße in den Bereich entlang des Finowkanals. Von Seiten des Betreibers besteht die Absicht die Gaststätte, dauerhaft in diesem Bereich einzurichten.

### 2.2.1 Versiegelungsgrad

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind sehr unterschiedliche Versiegelungsgrade anzutreffen:

**Hochversiegelte** Teilbereiche mit nahezu 100% Versiegelung bilden der Parkplatz und die geteerte Skaterbahn an der Eisenbahnstraße.

Teilbereiche mit stark differenziertem Versiegelungsanteil und **mittleren Versiegelungsgrad** bezogen auf die Grundstücksfläche sind die bebauten Flächen (Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen) sowie im kleinerem Umfang Wohnbauflächen an der Friedrich-Ebert-Strasse und der Eisenbahnstrasse.

Teilbereiche mit **geringer Versiegelung** stellen die öffentliche Grünanlage am Finowkanal sowie vereinzelte Abstandsgrünflächen dar.

### 2.3 Geologie / Böden

Das Gebiet um Eberswalde ist in der Weichselkaltzeit des Pleistozäns sowie in dem bis in die heutige Zeit andauernden Holozän stark überprägt und geformt worden.

Es dominieren jungweichselglaziale Schmelzwassersande, auf denen sich im Bereich der Finowniederung Niedermoore entwickelt haben.

Die natürlicherweise vorkommenden Bodenbildungen finden sich im Planungsgebiet höchstens noch ansatzweise und sehr kleinflächig am Ufer der Schwärze, da die natürliche Entwicklung der Böden durch die beginnende Siedlungs- bzw. Erschließungstätigkeit des Menschen unterbrochen wurde, wobei Entwaldung der erste Eingriff war. Die Begradigung der Finow, der Bau des Finowkanals und seiner Schleusen, die Mühlennutzung, die Verfüllung des Mühlenteiches, der Strassen- und Brückenbau und die Bebauung waren weitere schwerwiegende Eingriffe innerhalb des Planungsgebietes.

Die weiteren Flächennutzungen eines Grundstückes, die Abfolge und Dauer der Nutzungen und die im Planungsgebiet flächenhaft erfolgten Auffüllungen waren fortan die entscheidenden Faktoren der Bodenentwicklung. Neben den voll- und teilversiegelten Flächen (Gebäude, Lagerplätze, Verkehrs- und Erschließungsflächen) haben sich auf unversiegelten Flächen die folgenden Bodentypen entwickelt:

#### Junge Böden aus Substratmischungen

Diese Böden weisen kleinräumig wechselnde Eigenschaften auf, die auf unterschiedliche Nutzungen zurückzuführen sind. Sie bestehen aus durch Abgrabungen oder Aufschüttungen

hervorgerufenen Substratmischungen. Eine durch einen hohen Anteil an Rohboden bedingte Humusarmut sowie Verdichtungen und möglicherweise Verschmutzungen rufen bodenchemische Veränderungen hervor, die eine vergleichsweise geringe Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt bedingen.

### **Hortisole (Gartenböden)**

Hortisole sind durch einen meist mehrere Dezimeter mächtigen humusreichen Oberboden-Horizont (Ah-) gekennzeichnet, der durch Bearbeitung und Düngung entstanden ist. Die Nährstoffgehalte sind durch anorganische und organische Düngergaben wie Kompost, Mist und Küchenabfälle erhöht. Die durch die hohen Humusgehalte verbesserten Luft- und Wasserhaushaltsverhältnisse ermöglichen einen intensiven Anbau. Bei hohen Dünger- und Pestizidgaben besteht jedoch die Gefahr der Nähr- und Schadstoffauswaschung ins Grundwasser. Die Leistungsfähigkeit der Hortisole für den Naturhaushalt ist als hoch einzustufen.

#### **2.3.1 Altlasten**

Belastungen des Baugebietes durch ökologische Altlasten

Kernstück des Bebauungsplangebietes stellt der Alte Mühlenteich dar, der nach dem 2. Weltkrieg verfüllt wurde, und dessen Begrenzung durch die Eisenbahnstr., die ehemalige Mühlenstr., die ehemalige Bismarkstr. und die Schwärze gekennzeichnet war. Der Teich wurde durch die Schwärze und den Weinberggraben gespeist, und verfügte über zwei Abläufe, die in den nördlich der heutigen Bollwerkstr. gelegenen Schleusenkanal führten. Das Gebiet um den Mühlenteich, nördlich und südlich des Kanals sowie südlich der Eisenbahnstr. war größtenteils bebaut. Im Bereich der ehemaligen Zugbrücke befand sich eine Tankstelle im integrierter Autowerkstatt. Diese Nutzungen haben aufgrund verschiedener Ursachen zu den heute nachweisbaren Bodenbelastungen beigetragen.

a) Aufgrund der ungünstigen Baugrundverhältnisse südlich des Finowkanals und beiderseits der Schwärze sind bereits mit der Errichtung der Wohn- und Gewerbestättenbebauung Fremdmaterialien auf den gewachsenen Boden aufgetragen worden die offensichtlich durch Schlacken, Aschen und Bauschutt belastet waren. Dadurch gelangten Schadstoffe wie polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe und Schwermetalle in unterschiedlicher Konzentration in das Gebiet.

b) Nach 1945 wurde das Areal des Mühlenteiches sowie des Schleusenkanals verfüllt. Der dafür verwendete Boden ist erheblich mit Bauschutt, Aschen und Schlacken durchsetzt und beinhaltet eine Vielzahl von Schadstoffen (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe, Mineralölkohlenwasserstoffe, Schwermetalle) die vermutlich aus der Metallverarbeitung stammten.

c) Mit Beginn der 50iger Jahre entwickelte sich auf dem Grundstück in der Michaelisstr., welches bis dahin unbebaut war, eine Werkstatt der Polizei. Im Umfeld des Leichtflüssigkeitsabscheiders kam es zu Kontamination des Untergrundes durch Mineralölkohlenwasserstoffe.

Zur Beurteilung der Boden- und Grundwasserbeschaffenheit im Untergrund des Betrachtungsraumes wurden zwischen 1998 und 2000 durch das Stadtplanungsamt mehrere Gutachten in Auftrag gegeben. Parallel zum Bebauungs- und Grünordnungsplan erstellt das Büro Rauch Consult hieraus eine ausführliche Darstellung des Belastungssituation sowie einen geeigneten Sanierungsplan, der die sachliche Überplanung und Kennzeichnung der Altlastenflächen gewährleistet. Detaillierte Informationen sind aus diesem technischen Teil zu entnehmen.

## 2.4 Wasser

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an den Finowkanal an, der als Bundeswasserstraße dient und ein Fließgewässer erster Ordnung darstellt. Der Finowkanal, der 1746 eröffnet wurde, ist einer der ältesten schiffbare Kanal nördlich der Alpen. Er verbindet die Flußsysteme der Havel und der Oder. Aufgrund seiner geringen Kapazität und der vielen Schleusen bis zum Unteren Oderbruch, verlor er nach Inbetriebnahme den Großschiffahrtsweges Oder-Havel-Kanal seine wirtschaftliche Bedeutung. Er soll zukünftig verstärkt durch Wasserwanderer und Sportschiffer genutzt werden.

Der Finowkanal besitzt die WGK (Wassergüteklasse) 2-3.

Die Schwärze, die das Planungsgebiet von Süden nach Norden durchfließt, ist nach Bundeswassergesetz ein Gewässer zweiter Ordnung.

## 2.5 Klima

Das Eberswalder Tal gehört dem Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklima an. Das Jahresmittel der Temperatur liegt bei 8°C; die mittleren Julitemperaturen erreichen 17,5°C, die mittleren Januartemperaturen - 1°C. Das absolute Minimum der Lufttemperatur beträgt - 28°C, das absolute Maximum erreicht 36°C. Im Mittel erreichen 225 Tage 5°C.

Die Jahressumme der Niederschläge liegt etwa zwischen 550 und 600 mm.

## 2.7 Biotop- und Artenpotential

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im Jahre 2000 im Zuge der Erstellung des Grünordnungsplanes. Sie basiert auf der Grundlage der Kartieranleitung Brandenburg des Landesumweltamtes und verwendet diese bis zur fünfstelligen Codierung und Bezeichnung der Biotoptypen. Die Kartierung erfolgte im Maßstab 1 : 1.000. Die Ergebnisse sind in der Karte Biotoptypen Anlage 1 dargestellt.

Die nach der Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg geschützten Gehölze sind im Jahre 2000 zusätzlich kartiert worden. Eine Ausnahme bilden lediglich die Gehölze auf der Öffentlichen Grünfläche am Finowkanal, die nicht durch Baumaßnahmen gefährdet sind. Die Ergebnisse sind in den Baumbestandslisten und dem Baumbestandsplan dokumentiert.

Nachfolgende Biotoptypen treten im Bebauungsplan auf:

### **Begradigter, teilweise verbauter beschatteter Bach**

Das Planungsgebiet wird von Süden nach Norden von der Schwärze durchflossen, die in den, unmittelbar im Norden an das Planungsgebiet angrenzenden, Finowkanal mündet. Mit einer stark schwankenden Breite um fünf Meter stellt der Unterlauf der Schwärze ein Übergangsbiotop zwischen einem großen Bach und einem kleinen Fluss dar.

Trotz der Lage der Schwärze im Stadtzentrum von Eberswalde und den damit verbundenen Beeinträchtigungen durch Laufbegradigungen, Uferverbauungen und Brückenbauwerke, ist die Schwärze als recht naturnah anzusprechen, zumal sie über weite Bereiche einen standortangepassten schattenspendenden Uferbaumbewuchs aus Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Silber-Weide (*Salix alba*) und Trauer-Weide (*Salix alba 'Tristis'*) aufweist sowie über eine naturgerechte Unterwasserflora verfügt.

Die Uferverbauungen treten abschnittsweise auf, wobei häufig nicht gleichzeitig beide Ufer betroffen sind, da die Verbauungen versetzt angeordnet sind. Insgesamt sind circa 50 % der Uferlinie verbaut.

Naturnahe, unverbaute Bach- und Flussabschnitte sind geschützte Biotope nach §32 BbgNatSchGg. Die Ausbildung des Unterlaufes der Schwärze begründet aufgrund der Verbauungen keinen Schutz nach §32 BbgNatSchG.

Deutlich in Bezug zum Fließgewässer stehende, unmittelbar angrenzende nicht verbaute Uferbereiche sind in den Biototyp Fließgewässer integriert worden.

### **Alte Solitärbäume und Baumgruppen (07150)**

Im Bereich des Parkplatzes kommen einige ortsbildprägende Alte Solitärbäume in Baumgruppen vor.

Im nördlichen Parkplatzbereich standen eng benachbart zwei Winter-Linden (*Tilia cordata*). Im Zusammenhang mit der Errichtung des Parkhaus wurden die beiden Bäume 2002 gefällt. Der eine Baum war einstämmig, der andere Baum zweistämmig. Dass es sich um zwei Baumindividuen handelte, wurde anhand der Größenunterschiede der Blätter deutlich. Wie für eng gruppiert stehende Linden üblich, unterschied sich die Silhouette der beiden Bäume wenig von der Silhouette eines mächtigen Einzelbaumes.

Den südlichen Parkplatzabschluss bildet eine Reihe alter Silber-Weiden (*Salix alba*) und Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*), die auf der Böschungsoberkante stehen, die den künstlich angeschütteten Parkplatzbereich von den tiefer liegenden nördlichen Bereichen an der Schwärze abgrenzen. Im Zuge einer Baustelleneinrichtung für Kanalbauarbeiten südlich der Baumreihe sind diese Bäume massiv aufgeastet und in ihrem Aussehen stark verändert worden.

### **Vorwälder feuchter Standorte (08283)**

Eine kleine, tiefliegende, ursprüngliches Bodenniveau anzeigende, Fläche zwischen der Schwärze im Westen, der Baumreihe aus Alten Solitärbäumen im Norden, der leerstehenden Baracke an der Goethestrasse im Osten und Garagen im Süden wird von einem Vorwald feuchter Standorte eingenommen.

In der Baum- und Strauchschicht dominieren Silber-Weide (*Salix alba*) und Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*). Die Krautschicht wird von Arten der Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte wie z. B. Giersch (*Aegopodium podagraria*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*) und Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*) beherrscht.

Der Biotop ist im Zuge von Kanalbauarbeiten reduziert worden. Vorwälder feuchter Standorte sind bei entsprechender Größenausdehnung (1.000 qm) Geschützte Biotope nach § 32 BbgNatSchG. Im Planungsgebiet hat auch vor der Teilerstörung des Biotops die Größe für einen Schutz nach § 32 nicht ausgereicht.

### **Parkanlage (10101)**

Östlich der Schwärze zwischen der Eisenbahnstraße und dem Finowkanal erstreckt sich eine kleine Parkanlage mit Rasenflächen, Gebüsch und Baumbeständen. Teile des Wegenetzes, die Sportbootsanleger am Finowkanal und die Möblierung ist vor kurzem neu angelegt worden.

### **Gärten (10110)**

Die beiden Hausgrundstücke Bergerstraße 3 und 4 besitzen hinter den Wohngebäuden große, mit alten Obstbäumen bestandene Gärten, die erhaltenswert sind.

**Abstandsgrün, weitgehend ohne Gehölze (10191)**

Die Verkehrsinseln in den Kreuzungsbereichen der Eisenbahnstraße sowie alle nicht gehölzbestandenen Straßenböschungen sind als weitgehend gehölzfreies Abstandsgrün angesprochen worden. Es handelt sich um regelmäßig gemähte Rasenflächen, denen an der Böschungskante der Eisenbahnstraße eine Liguster-Schnitthecke zugesellt ist. Die Rasenfläche auf der kleinen Grünfläche zwischen Michaelisstraße und Schwärze ist mit einem Rotdorn überstellt.

**Abstandsgrün mit Gehölzen (10192)**

Strukturreiche und recht naturnahe Abstandsgrünflächen mit Gehölzen kommen im Umfeld der Inlineskaterbahn, zwischen dem Transformatorhäuschen und dem Wehr am Finowkanal sowie auf einer kleinen Grünfläche zwischen Michaelisstraße und Schwärze vor.

**Siedlungskernbereich mit Wohn- und Gewerbenutzung (12121)**

Die Siedlungskernbereiche mit Wohn- und Gewerbenutzung erstrecken sich im südlichen Bereich der Michaelis- und Goethestraße. Entlang der Schwärze kommen teilweise einzelne Grünstrukturen in Form von Kleingärten mit einzelnen Bäumen vor.

**Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (12126)**

Bei den Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen handelt es sich überwiegend um hochversiegelte, nahezu vegetationsfreie, teils offene, teils überdachte Lager-, Park- und Gewerbeflächen. Die Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz ist sehr gering bis fehlend.

**Technische Infrastruktur (12126)**

Zwischen der Bollwerkstraße und dem Finowkanal befindet sich ein Transformatorgebäude mit den zugehörigen Erschließungsflächen.

**Straßen (12131)**

Das Bebauungsplangebiet hat Anteil an der Eisenbahnstraße, der Michaelisstraße, der Goethestraße, der Bollwerkstraße und der Brückenzufahrt in der Verlängerung der Breiten Straße. Einige Straßen sind gepflastert.

**Parkplätze (12133)**

Südlich der Eisenbahnstraße befindet sich der provisorisch mit großen Betonplatten auf einer Auffüllung angelegte Parkplatz an der Goethestraße.

**Geteerte Inlineskaterbahn**

Die eigentliche Inlineskaterbahn ist vollständig geteert und vegetationsfrei. Eine Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz ist nicht vorhanden. Die angrenzenden hochwertigen gehölzbestandenen Bereiche sind dem Biotoptyp 'Abstandsgrün mit Gehölzen' zugeordnet worden.

**Zusammenfassende Bewertung der Biotoptypen**

Die vorkommenden siedlungsgeprägten Biotoptypen werden nach den Kriterien Gefährdungsgrad, Natürlichkeit des Biotoptyps, Wiederherstellbarkeit, Struktur- und Artenvielfalt

sowie Bedeutung im Biotopverbund in einer dreistufigen Skala bewertet (s. nachfolgende Tabelle).

Diese Bewertung wurde gebietsspezifisch vorgenommen, d. h. es wurde berücksichtigt, dass es sich um einen seit Jahrhunderten intensiv anthropogen genutzten Raum handelt, welcher durch stark anthropogen geprägte Biotope gekennzeichnet ist.

Wertstufe	Biotoptyp
hoch	Begradigter, teilweise verbauter beschatteter Bach (01110) Alte Solitärbäume und Baumgruppen (07150) Vorwälder feuchter Standorte (08283) Parkanlage (10101) Gärten (10110) Abstandsgrün mit Gehölzen (10192)
mittel	Abstandsgrün, weitgehend ohne Gehölze (10191) Siedlungskernbereich mit Wohn- und Gewerbenutzung (12121)
gering bis fehlend	Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (12126) Technische Infrastruktur (12129) Straßen (12131) Parkplätze (12133) Geteerte Inlineskaterbahn

## 2.8 Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Die Lage des Planungsgebietes im Stadtkern von Eberswalde kann trotz seiner zentralen Lage als periphere Situation beschrieben werden. Das Landschaftsbild wird sowohl durch die Nähe zum südlich gelegenen Stadtzentrum als auch durch die Lage am Finowkanal geprägt. Einerseits ist das Landschaftsbild stark siedlungsgeprägt (Wohn- und Mischgebietsnutzungen, Straßenland), andererseits zeichnet sich das Planungsgebiet besonders durch die Flusstalage am Finowkanal aus.

Trotz flächendeckenden, z.T. bis zu 4,50 Meter mächtige, inhomogenen Aufschüttungen aus Kies, Hausmüll, Bauschutt und Mutterboden ist das naturraumtypisch ebene Flusstal-Relief noch erlebbar. Anhand von Mauern, Höhenversprüngen sowie einem feuchtegeprägtem Vegetationsbestand lässt sich das ehemals tiefergelegene Geländeniveau in einzelnen Abschnitten noch erahnen.

Zur Zeit überwiegen jedoch die negativen anthropogenen Einflüsse auf das Landschaftsbild. Weite Bereiche des Gebietes machen einen öden Eindruck. Leerstehende, teilweise stark reparaturbedürftige Gebäude und Gebäudeteile ohne architektonischen Wert, Abfallablagerungen und Schutthaufen, großflächig versiegelte Verkehrs- und Erschließungsflächen, Absperrungen und Zäune bestimmen das Gesamtbild.

Die vorhandenen Grün- und Freiräume entlang des Finowkanals lassen trotz eines wertvollen Großbaumbestandes nur noch sparsamst die Ansätze der ehemaligen Gestaltung erkennen. Ein als mangelhaft einzuschätzender Pflegezustand sowie verschiedene Einbauten wie u.a. ein für gastronomische Zwecke genutzter Kiosk und ein Transformatorenhaus verstärken den wenig einladenden Eindruck der öffentlichen Grünanlage.

## Freiraumversorgung

Die Versorgung der Wohnbevölkerung mit öffentlichen Freiraum ist bezogen auf das Planungsgebiet quantitativ gesehen derzeit sehr gut. Der Anteil des öffentlichen und öffentlich zugänglichen Grüns überwiegt, da es im Planungsgebiet nur einen geringen Anteil an privaten Freiflächen gibt.

Die durch die Stadt Eberswalde / Amt für Stadtentwicklung erstellte Konzeption zur bedarfsgerechten Versorgung mit öffentlichen Grünflächen und Kinderspielplätzen im Stadtgebiet vom Dezember 2000, stellt für den Bereich Eberswalde-Zentrum nach der Realisierung der beiden geplanten Spielplätze (Park am Weidendamm, Schweizerstr.) fest, dass der Bedarf flächenmäßig gedeckt ist.

Aufgrund der Tatsache dass der Spielplatz am Park am Weidendamm gesamtstädtische Bedeutung besitzt, kann nicht die gesamte Größe des Spielplatzes zur Deckung des Bedarfs im Zentrumsbereich angerechnet werden. Außerdem ist in diesem Bezirk nicht gewährleistet, dass ein Spielplatz in einer Entfernung von 400 m von den Wohnungen erreicht werden kann, ohne eine verkehrsreiche Straße zu überqueren (hier Breite Strasse, Eisenbahnstrasse). Aus diesem Grund sind weitere Spielplätze im Unterbezirk Eberswalde-Zentrum erforderlich.

### **Erholungseignung**

Aufgrund der Größe der bestehenden Freiflächen im Planungsgebiet, ihre besondere Lage am Finowkanal bzw. an der Schwärze und dem vorhandenen Vegetationsbestand bestehen große Potentiale für eine attraktive Erholungsnutzung, die allerdings nur bedingt genutzt werden. Der extrem hohe Baumbestand, der grundsätzlich positiv zu bewerten ist, verschattet durch das teilweise geschlossene Baumdach viele der nutzbaren Freiflächen. Es fehlen Freiraumstrukturen, die mal schattige, mal sonnige Bereiche aufweisen.

Die starke Lärmbelastung ausgehend von den, die Freiräume tangierenden bzw. zerschneidenden Strassen (Eisenbahnstr., Breite Str.) macht eine komplementäre Erholungsnutzung in vielen Bereichen nahezu unmöglich.

Die Nutzung des Freiraumes beschränkt sich bisher im Wesentlichen auf Möglichkeiten der Durchwegung. Die weitestgehend fehlende Grünraumdifferenzierung, ein Mangel an Vielfalt und Ausstattung wie u.a. Bänken, attraktiven Sitzbereichen, interessanten Stauden- und Gehölzgruppen trägt dazu bei, dass die Aufenthaltsqualität im Freiraum derzeit nur als gering eingestuft werden kann.

Eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Erholungseignung kommt den Freiflächen im Planungsgebiet bei der überörtlichen Vernetzung der verschiedenen Erholungsräume insbesondere entlang des Finowkanals wie auch entlang der Schwärze, in Richtung der Innenstadt zu.

## **2.9 Schutzgebiete und Bodendenkmale**

Das Planungsgebiet hat keinen Anteil an Schutzgebieten. Über das Vorkommen von Bodendenkmalen liegen keine Angaben vor.

Mit dem Verlauf der Goethestr. grenzt der Geltungsbereich des B-Plangebietes an den geschützten Bereich der ALTSTADT EBERSWALDE IN DEN GRENZEN VON 1723 (Denkmalsliste des Landkreises Barnim) an.

### 3. Städtebauliche Planungsziele - Eingriffsplanung

Unter Beachtung vorhandener Strukturen soll ein Mischgebiet sowie in kleinem Anteil ein Kerngebiet mit hohem öffentlichen Grünflächenanteil an der Schnittstelle zwischen Bahnhofsvorstadt-Ost und der Altstadt von Eberswalde entstehen.

#### **Südliche Eisenbahnstraße, Schwärze-Grünzug**

Das Gebiet soll sich nördlich und südlich der Eisenbahnstraße und entlang des zukünftigen "Schwärze-Grünzuges" entwickeln. Für den Bereich südlich der Eisenbahnstraße ist eine städtebauliche Neuordnung und die Wiederbelebung brachgefallener und untergenutzter Blockflächen vorgesehen. Innerhalb des Bereiches sollen nachhaltige Strukturen z.B. aus einer Mischung von Wohnen, das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe, einer verdichteten gewerblichen bzw. Dienstleistungsnutzung an der Michaelis-/ Eisenbahnstraße und einer Grünvernetzung geschaffen werden. Ziel ist, die Grünvernetzung über die Barriere der Eisenbahnstraße hinaus deutlich zu machen, und die "Parklandschaft" bis zum Mündungsbereich der Schwärze in den Finowkanal zu sichern. Im Verlauf der Schwärze ist insbesondere die technische Ausführung einer Unterquerung der Eisenbahnstraße zu prüfen und ggf. durchzuführen. Diese ist unverzichtbar für eine umfassende Vernetzung der Grünflächen entlang der Schwärze.

#### **Stellplatzanlagen**

Vor dem Hintergrund der Planungshistorie wird im Bebauungsplan das Parkraumkonzept mit ebenerdigen Stellplätzen und Parkhäusern verfolgt. Die ebenerdige Nutzung bietet sowohl den Vorteil einer kostengünstigen Umsetzung, um die Stellplatzproblematik zu lösen, als auch die Verkehrsberuhigung des Altstadtbereiches, da eine kurzfristige Ausführung der Planung angestrebt werden kann. Es besteht darüber hinaus die Option und der Vorteil für die Stadt, die Parkplatz-Grundstücke längerfristig einer anderen baulichen Nutzung zuzuführen und eine städtebauliche Abrundung in diesen Bereichen vorzunehmen.

Der Parkplatz nördlich der Eisenbahnstraße wird auf den Grundstücken der Telekom realisiert. Nach Umliegung der Flurstücke kann dort der öffentliche Parkplatz direkt von der Eisenbahnstraße aus angefahren werden. Es wird empfohlen, an dieser Stelle den überdimensionierten Straßenbereich Eisenbahnstraße / Berger Straße umzubauen und damit eine Querung der Straße zu erleichtern. Neben der Übersichtlichkeit des Straßenbereiches für Fußgänger könnte dadurch auch, in einer zweiten Variante, der Parkplatz geringfügig vergrößert werden.

Eine zweite größere Stellplatzanlage wird südlich der Eisenbahnstraße auf dem Areal des ehemaligen Mühlenteichs (Bauernmarkt) verwirklicht. Dieser Bereich wurde langjährig bereits als Pkw-Stellplatz genutzt. Hier erfolgt derzeit der Bau einer zweigeschossigen Parkpalette. Ebenerdig ist die Anlage von ca. 30 Stellplätzen vorgesehen. Die Zufahrt zur oberen Ebene erfolgt über eine Gehwegsüberfahrt an der Eisenbahnstraße. Die untere Ebene wird über den, niveaugleich an die Goethestraße angrenzenden Stellplatz, angefahren.

#### **Brunnenplatz**

Wesentlich für die städtebauliche Neuordnung des Altstadteingangsbereiches wird der neue Stadtplatz (Brunnenplatz), welcher durch den Rückbau des Verkehrsknotens Eisenbahnstraße / Breite Straße entsteht. Dieser gestaltete Platz vermittelt den Zugang zur Altstadt über die angrenzenden Straßen (An der Friedensbrücke, Goethestraße) und betont den denkmalgeschützten Bereich durch das Gebäude der "Alten Apotheke" (Museum).

### Stadtgestalt

Die bauliche Fassung der Straßenräume Eisenbahnstraße / Michaelisstraße / Friedrich-Ebert-Straße und Goethestraße wird durch planerische Festsetzungen zwingend festgelegt. Die Blockinnenbereiche werden durch eine Zonierung der Geschosse weniger kompakt ausgeformt, damit die Erlebbarkeit des Schwärze-Grünzugs gewährleistet ist.

### Umlegung

Generell bietet die Struktur der Planung die Möglichkeit, eine schrittweise Flächenmobilisierung vorzunehmen. Die vorgeschlagenen Bauungen und Flächenstrukturen benötigen gegebenenfalls eine Neuregelung der bestehenden Grundstücksgrenzen. Dadurch wird, in Anlehnung an historisch-baulichen Strukturen, eine Blockrandbebauung ermöglicht.

## 4. Entwicklungsziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege - Leitbild

Die städtebaulichen und grünordnerischen Planungsziele sind in enger Abstimmung des Büros FIRU und des Landschaftsarchitekturbüros Birgit Hammer sowie der Stadt Eberswalde erarbeitet worden.

Mit dem Bebauungsplan 107 ist beabsichtigt, das in unmittelbarer Nachbarschaft zur historischen Mitte Eberswaldes gelegene Plangebiet zu einem lebendigen Stadtteil zu gestalten, das durch herausgehobene urbane Mischnutzung hoher Nutzungsintensität und -dichte sowie durch einen hohen Anteil an öffentlichen Grünflächen und Kinderspielplätzen geprägt wird.

Ziel des Entwurfs ist es, neben der Bestimmung von Art und Maß der zukünftigen Nutzungen, die stadtgestalterischen Anforderungen an das Gebiet über ein ausreichend differenziertes Konzept zur Gestaltung des öffentlichen Raumes und der begrenzenden Baufluchten auszuformulieren. Darüber hinaus stellt eine verbesserte Verflechtung des Stadtraumes mit dem angrenzenden Landschaftsraum am Finowkanal, insbesondere durch neu gestaltete Wege- und Brückenverbindungen entlang der Schwärze, eine wesentliche Intention der Planung dar.

Im Einzelnen leiten sich aus dem vorab beschriebenen Konzept folgende grünordnerischen Maßnahmen ab:

- Wiederherstellung einer qualitätsvollen, nutzbaren öffentlichen Grünanlage südlich des Finowkanals. Die in der Parkanlage noch erhaltenen Reste einer ehemaligen Tankstelle (vor 1945 befand sich hier eine Araltankstelle) sollen entfernt werden.
- Neuanlage und Ergänzung eines ca. 4-5 Meter breiten übergeordneten Uferweges entlang des Südufers des Finowkanals in Verbindung mit der Herstellung einer Fuß- und Radwegbrücke über die Schwärze.
- Anlage eines öffentlichen Kinderspielplatzes im westlichen Bereich der öffentlichen Grünanlage.
- Anlage eines 3 Meter breiten Fuß- und Radweges entlang des Westufers der Schwärze zwischen Friedrich-Ebert-Strasse und Einmündung der Schwärze in den Finowkanal.
- Im Verlauf des ehemaligen Weinbergsgrabens soll eine Wegeverbindung zwischen dem Torplatz (Goethestrasse) und dem an dem Wohnquartier am Weinberggrabenweg

geschaffen werden. Auch hier ist die Anlage einer neuen Fußgängerbrücke vorgesehen.

- Im Bereich ehemaliger Gartenanlagen westlich der Schwärze wird zur Deckung bestehender Bedarfslücken ein weiterer öffentlicher Kinderspielplatz mit einer Größe von ca. 700 qm neu Spielplatz im Zentrum entstehen. Hier ist es beabsichtigt den ursprünglichen Gartencharakter durch die Pflanzung von nicht od. wenig fruchtenden Zierobstgehölzen erhalten werden. Die Spielanlagen sollen locker in den Bereich der "Obstwiese" integriert werden.
- Zwischen dem historischem Gebäude der Adlerapotheke und dem neuen Verlauf der Eisenbahnstraße entsteht ein neuer, auf der Höhe des Gebäudes liegender Platzraum (ehemaliger Torplatz). Wesentliche Aufgabe des neuen Platzes ist es die erhaltene historische Bausubstanz freizustellen und einen ruhigen Distanzraum zwischen der Straßenkreuzung zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden zu schaffen. Aufgrund der extremen Verlärmung kommen dem Platz weniger Aufenthalts- als Stadtgestalterische Funktionen zu.
- Aufgrund der Notwendigkeit der Anlage von sowohl öffentlichen als auch privaten Stellplätzen ist im Bereich des ehemaligen Mühlenteiches der Bau einer zweigeschossigen Parkpalette vorgesehen. Die Zufahrt zur oberen Ebene erfolgt über eine Gehwegsüberfahrt an der Eisenbahnstrasse. Die untere Ebene wird über den, niveaugleich an die Goethestrasse angrenzende Stellplatzanlage (ca. 30 Stellplätze), angefahren. In Folge der Auffüllung des Mühlenteiches mit z.T. erheblich kontaminierten Böden besteht die Notwendigkeit sämtliche Stellplatzflächen vollflächig zu versiegeln.
- Die Eisenbahnstrasse soll beidseitig mit großkronigen Straßenbäumen bepflanzt werden.

## 5. Eingriff und Ausgleich

Grundlage der Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung ist der Entwurf des Bebauungsplanes 107 "Alter Mühlenteich" vom Juli 2002, welcher durch das Büro FIRU bearbeitet wurde.

Grundlage dieser Planung bildet der Rahmenplan Sanierungsgebiet (PFE, August 1997). Dabei wurden auf der Ebene des Rahmenplanes Flächen definiert, die dem städtebaulichen Leitbild folgend, verdichtet werden und Flächen die freiräumlich entwickelt werden sollen.

Im Bebauungsplan B - 107 werden daher eine Reihe von grünordnerischen Festsetzungen getroffen, die nicht aus den Eingriffen des B-Planes resultieren, sondern aus der Umsetzung der beschlossenen Sanierungsziele notwendig wurden.

Da es sich bei dem B-Plangebiet um ein Planungsvorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB handelt, sind gemäß § 8a Abs.2 Satz 1, erster Halbsatz BNatSchG die Vorschriften der Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Ein mögliches Konfliktpotential mit dem Natur- und Landschaftsschutz kann somit weitestgehend planungsrechtlich ausgeschlossen werden, da die Bahnhofsvorstadt als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusehen ist, in welchem der §34 BauGB eine Rechtsgrundlage für die Bauleitplanung bildet und demzufolge vordergründig eine Siedlungsentwicklung gegeben ist.

Im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung des Areals werden derzeit privat oder halböffentlich genutzte Freiflächen planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche gesichert.

In Fortführung des Parks am Weidendamm wird mit der B-Planrechtlichen Festsetzung der Parkanlage SCHWÄRZEMÜNDUNG ein wichtiger Grünraum zur Herstellung eines Ringschluß der übergeordneten Grünverbindungen gesichert.

Der Verlust einer an der Schwärze befindlichen, derzeit noch öffentlich zugänglichen, 575 qm großen Grünfläche, (Flurstück 1075) durch die Ausweisung einer Mischgebietsnutzung,

wird durch die Neuausweisung öffentlicher Grünfläche am Finowkanal (Flurstück 505) Parkanlage kompensiert.

Maßnahmen zur Vermeidung (Minderung) von Beeinträchtigungen wurden im Vorfeld zwischen den am Verfahren Beteiligten abgestimmt und sind im Grünordnungsplan bereits berücksichtigt.

## 6. Flächenbilanz

In den nachfolgenden Flächenbilanzen werden in der ersten Tabelle die bestehenden Vegetationsflächen den, gemäß B-Plan Ausweisung gesicherten Vegetationsflächen gegenübergestellt. Aus der Tabelle wird ersichtlich, das sich der Anteil an Vegetationsflächen im Bearbeitungsgebiet annähernd die Waage hält, wobei zu berücksichtigen ist, das Vegetationsflächen, die sich lt. B-Plan ausweisung künftig auf privaten Grundstücken befinden, nicht in die Bilanzierung eingeflossen sind.

Eine zweite Tabelle zeigt die Entwicklung der öffentlichen genutzten Grünflächen im Bestand, gegenüber den laut B-Plan-Ausweisung festgeschriebenen öffentlichen Grünflächen auf. Dabei zeigt sich das sich der Anteil der bebauungsplanrechtlich gesicherten öffentlichen Grünflächen im Planungsgebiet um ca. 47 % erhöht.

Die Flächenbilanz wurde auf Grundlage der Plandarstellung in Anlage 2 erstellt.

### Flächenbilanz / Vegetationsflächen

Fläche nnr.	Vegetationsfläche im Bestand	Ausweisung im B-Plan	Vegetationsfläche / B-Plan
1	1.046 qm	Die bestehende Grünfläche wird durch die B-Plan Ausweisung vergrößert. Ausweisung als Öffentliche Grünfläche.	2.360 qm
2	4.091 qm	Die bestehende Grünfläche wird durch den B-Plan zu Gunsten von Verkehrsflächen verkleinert. Ausweisung als Öffentliche Grünfläche.	3.651 qm
3	3.103 qm	An der Größe der bestehenden Vegetationsflächen ergeben sich durch die Aussagen des Bebauungsplanes keine Veränderungen Ausweisung als private Grünfläche.	3.103 qm

Fläche nnr.	Vegetationsfläche im Bestand	Ausweisung im B-Plan	Vegetationsfläche / B-Plan
4	1.241 qm	Bestehende private Gartenflächen werden durch den B-Plan zum Teil in öffentliche Grünfläche (Spielplatz) überführt. Ausweisung als Öffentliche Grünfläche.	1.370 qm
5	1.258 qm	Bestehende Vegetationsflächen (ehemaliger Niederungsbereich mit dichten Baumbestand) werden durch den B-Plan gesichert und erweitert. Ausweisung als Öffentliche Grünfläche.	1.013 qm
6	487 qm	Bestehende Vegetationsflächen (Böschungsrün) wird aufgrund der Erweiterung von Verkehrsflächen entfernt.	
7	576 qm	Bestehende halböffentlich genutzte Grünfläche wird durch die Ausweisung als Mischgebiet entfernt.	
<b>Summe</b>	<b>11.802 qm</b>		<b>11.497 qm</b>

#### Flächenbilanz / öffentliche Grünflächen

Flächen nr.	öffentliche Grünfläche im Bestand	Ausweisung im B-Plan	öffentliche Grünfläche / B-Plan
1	1.046 qm	Die bestehende Grünfläche wird durch die B-Plan Ausweisung vergrößert. Ausweisung als Öffentliche Grünfläche.	2.360 qm
2	4.091 qm	Die bestehende Grünfläche wird durch den B-Plan zu Gunsten von Verkehrsflächen	3.651 qm

Flächen nr.	öffentliche Grünfläche im Bestand	Ausweisung im B-Plan	öffentliche Grünfläche / B-Plan
		verkleinert. Ausweisung als Öffentliche Grünfläche.	
4		Bestehende private Gartenflächen werden durch den B-Plan zum Teil in öffentliche Grünfläche (Spielplatz) überführt. Ausweisung als Öffentliche Grünfläche.	1.370 qm
5		Bestehende Vegetationsflächen (ehemaliger Niederungsbereich mit dichten Baumbestand) werden durch den B-Plan gesichert und erweitert. Ausweisung als Öffentliche Grünfläche.	1.013 qm
7	576 qm	Bestehende halböffentlich genutzte Grünfläche wird durch die Ausweisung als Mischgebiet entfernt.	
<b>Summe</b>	<b>5.713 qm</b>		<b>8.394 qm</b>

## 7. Landschaftspflegerische Festsetzungen

### Begrünung auf den Baugrundstücken

- (1) Im Kerngebiet MK sind Dachflächen von mehr als 100 qm und mit einer Neigung von weniger als 15° zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen. Die Substratschicht auf den betroffenen Flächen muss mindestens 10 cm betragen. §9(1) Nr. 25 BAuG
- (2) Im Mischgebiet MI 1 + MI 2 + MI 3 ist pro 250 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Baum der Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. §9(1) Nr. 25 BAuG
- (3) Zum Anpflanzen von sonstigen Gehölzbeständen entlang der Schwärze sind die Arten der Pflanzliste 3 so zu pflanzen, dass der Eindruck von Ufergrünstreifen entsteht. Die Anpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. §9(1) Nr. 25 BAuG

- (4) Nicht überbaute unterirdische Bauteile im Bereich des MK sind mit einer Erdschicht von mindestens 80 cm zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Kinderspielplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung. Eine Unterschreitung der festgesetzten Mindestdeckung kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn konstruktive Gründe dies erfordern. §9(1) Nr. 25 BAuGb
- (5) Die Außenwandflächen von Innenhöfen, sind pro 15 lfd.m. fensterloser Bauabschnitte (ausgenommen sind technische Einrichtungen) mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. §9(1) Nr. 25 BAuGb
- (6) Das auf den einzelnen Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück selbst zu versickern. Aufgrund der erfolgten Aufschüttungen ist die Bodenstruktur nachhaltig gestört, es besteht daher grundsätzlich die Möglichkeit Regenwasser zu versickern. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Befahrflächen. Das auf den Befahrflächen anfallende Regenwasser darf nicht unbehandelt versickert werden. Zur Regenwasserversickerung sind Wasserzweischenspeicher mit einem Mindestspeichervolumen von 60 l/qm Grundfläche und Sickergruben auf dem Grundstück vorzusehen. Auf die Anlage von Wasserzweischenspeichern und Sickergruben kann verzichtet werden, wenn öffentlich rechtlich gesichert ist, dass das Regenwasser auf einem anderen Grundstück versickert wird. Von der Verpflichtung zur Regenwasserversickerung kann abgesehen werden, wenn das gesammelte Regenwasser als Brauchwasser genutzt wird. §9(1) Nr. 25 BAuGb, §9(1) Nr. 20 BAuGb

#### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Landschaft**

- (8) Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung 'Parkplatz' sind in wasser- und luftundurchlässigem Aufbau herzustellen. Der Eintrag von Bodenverunreinigungen durch Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. den anstehenden Boden ist auszuschließen. Aufgrund der bestehenden Altlastenproblematik sind die Flächen 100%ig voll zu versiegeln.
- (9) Fuß- und Radwege im Bereich der "öffentlichen Grünfläche" sowie die mit Gehrecht nach §9 Abs. 21 Nr. 21 im MI- und MK-Gebiet festgesetzten Flächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- (10) Die im B-Plan mit einer Pflanzbindung ausgewiesene Fläche auf der Ostseite der Schwärze ist mit Pflanzen mit hoher Verdunstungsaktivität der Pflanzliste 3 zu bepflanzen.
- (12) Auf beiden Straßenseiten der Eisenbahnstrasse sind mindestens 30 Straßenbäume der Art / *Tilia cordata* 'Greenspire' mit Stammumfängen zwischen 16 und 18 cm in Reihe zu pflanzen. Die Größe der unversiegelten Baumscheiben hat mindestens 6 qm zu betragen.

**Pflanzliste 1:**

<b>Baumarten (StU = 18-20 cm)</b>		<b>Straucharten</b>	
<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	<i>Cataegus laevigata</i>	Zweigriffl. Weißdorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	<i>Evonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Gem. Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Populus tremula</i>	Espe, Zitter-Pappel	<i>Rhamnus catharticus</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wild-Birne	<i>Rosa canina agg.</i>	Hunds-Rose
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme	<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
		<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
		<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

**Pflanzliste 2: / Ufergrünstreifen**

<b>Baumarten (StU = 12-14 cm)</b>		<b>Straucharten</b>	
<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel	<i>Evonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Populus tremula</i>	Espe, Zitter-Pappel	<i>Lonicera xylosteum</i>	Gem. Heckenkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wild-Birne	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	<i>Rhamnus catharticus</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Salix alba 'Tristis'</i>	Trauerweide	<i>Rosa canina agg.</i>	Hunds-Rose
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
		<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
		<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
		<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
		<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
		<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

**Pflanzliste 3 / pumpende Gehölzarten**

<b>Baumarten (StU = 12-14 cm)</b>		<b>Straucharten</b>	
<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle	<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Populus alba</i> in Sorten	Pappel	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Populus tremula</i>	Esep, Zitter-Pappel	<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Prunus padus</i>		<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix alba</i> in Sorten	Silber-Weide	<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Ulmus</i> in Arten und Sorten			

### Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

- Die privaten Grünflächen sollen qualitativ hochwertig angelegt werden, indem man einheimischen Gehölzarten den Vorzug gibt und auf eine intensive Pflege verzichtet. Eine extensive Pflege diese Grünanlagen sollte beinhalten:
  - Verzicht auf den Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln aller Art.
  - Verzicht auf eine künstliche Offenhaltung des Bodens unter Gehölzbeständen aller Art durch Harken und Jäten.
  - Verzicht auf die (großflächige) Anlage von Scherrasen. Anstelle dessen Anlage von zweischürigen Wiesen.
  - Belassen geeigneter Teilbereiche als Sukzessionsflächen, die keiner Pflege bedürfen.
- Dachbegrünungen dienen der Wasserspeicherung, Staubfilterung und Klimaverbesserung. Auf Grund dessen sollten Flachdächer und flach geneigte Dächer begrünt werden. Hierbei sollte eine Substratschicht von mindestens 10 cm für eine extensive Dachbegrünung aufgebracht werden.
- Genaue Erhebungen der Nistplätze von Turmfalke, Dohle, Mauersegler und Fledermaus in den leestehenden Altbauten sind im Falle der Sanierung bzw. des Abrisses vorzunehmen und Nisthilfen an den jeweiligen sanierten bzw. neuen Gebäuden vorzusehen, Schlitzlöcher in den Belüftungsziegeln als Einflugsmöglichkeit für Fledermäuse einzubauen und fledermausverträgliche Holzschutzmittel zu verwenden.

## 8. Begründung der Festsetzungen

Die landschaftspflegerischen Festsetzungen sollen dazu dienen, das Planungsgebiet sowohl in seiner landschaftsökologischen (Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes) als auch in seiner landschaftsästhetischen (Landschafts- bzw. Ortsbild) Wertigkeit dauerhaft zu erhalten bzw. zu steigern. Mit den Festsetzungen wird den Forderungen der Naturschutzgesetzgebung Rechnung getragen.

## Quellenverzeichnis

- AMT FÜR UMWELT- UND NATURSCHUTZ/ UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE (1995):  
Merkblatt: Handlungsrahmen für die Erarbeitung von Grünordnungsplänen  
als naturschutzrechtliche Fachpläne aus der Sicht der unteren  
Naturschutzbehörde. Frankfurt/O.
- BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM  
8.12.1986, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Änderung des  
Bundeskleingartengesetzes vom 8.4.1994 (BGBl. I S. 766ff)
- BRANDENBURGISCHES GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ- UND LANDSCHAFTSPFLEGE  
(Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25.Juni 1992  
(GVBl. Bbg I Nr.13 S.208ff)
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ IN DER FASSUNG VOM 12.MÄRZ 1987 (BGBl. I S.  
889ff), zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I S.466ff)
- LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG (Hrsg.) (1994): Biotopkartierung Brandenburg -  
Kartierungsanleitung
- LANDSCHAFTSPLAN - VORENTWURF 1995
- MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ- UND RAUMORDNUNG UND MINISTE-  
RIUM FÜR STADTENTWICKLUNG, WOHNEN UND VERKEHR (Hrsg.)  
(1994): Verordnung zur Veränderung der Baumschutzverordnung  
(17.6.1994). In: GVOBl für das Land Brandenburg, 5. Jg., Potsdam.
- MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ- UND RAUMORDNUNG UND MINISTE-  
RIUM FÜR STADTENTWICKLUNG, WOHNEN UND VERKEHR (Hrsg.)  
(1994): Bauleitplanung und Landschaftsplanung - Gemeinsamer Erlaß vom  
24.10.1994. In: Amtsblatt für Brandenburg Nr. 84 vom 6.12.1994 S.1638ff
- MUNR, ABTEILUNG N: Anforderungen an einen Grünordnungsplan mit integrierten  
Aussagen zur Eingriffsregelung
- PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18.12.1990 (BGBl. III 213-1-6)
- REIMUS, VOLKER (1994): Brandenburgische Bauordnung Textausgabe mit Einführung,  
1. Auflage - Rehm-Verlag München 1994
- ZIMMERMANN, F., HERRMANN, A. und FEICHTINGER V. (Stand: 26.03.1997): Besonders  
geschützte Biotope in Brandenburg. Definitionen der nach § 32 des Bran-  
denburgischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bran-  
denburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) geschützten Biotope.



Flächenbilanz Grünflächen

1	1.046,08 qm	Öffentliche Grünflächen
2	4.091,53 qm	Öffentliche Grünflächen
3	3.103,03 qm	
4	1.241,36 qm	
5	1.258,01 qm	
6	499,98 qm	
7	576,98 qm	Öffentliche Grünflächen
8	136,80 qm	
11.953,76 qm		Summe Vegetationsflächen
davon 5.714,59 qm		Summe Öffentliche Grünflächen



Projekt	<b>B-Plan Nr. 107 "Alter Mühlenteich" Grünordnungsplan</b>		
Auftraggeber	Stadt Eberswalde Bürgermeister Breite Str. 42 16225 Eberswalde		
Auftragnehmer	FIRU Forschungs- und Informations- Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH Reinhardtstr. 27c 10117 Berlin		
Fachplanung	LandschaftsArchitektur Birgit Hammer Skalitzer Straße 68 10997 Berlin		
Planinhalt	<b>Flächenbilanz Vegetationsflächen/ Bestand</b>		
Maßstab:	1: 1000	Plan Nr.	
Bearbeiter:	B.H.	Datum:	22.07.2003



Legende gemäß Biotopkartierung Brandenburg- Kartieranleitung

- Begründer, z.T. verbauter, beschatteter Bach (01110)
- Vorwälder feuchter Standorte (08283)
- Parkanlage (10101)
- Gärten (10110)
- Abstandsgrün weitgehend mit Gehölzen (10191)
- Abstandsgrün mit Gehölzen (10192)
- Siedlungs-Kernbereich mit Wohn- und Gewerbenutzung (12121)
- Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (12126)
- Technische Infrastruktur (12129)
- Straßen (12131)
- Parkplätze (12133)
- geteerte Inlinebahn

<b>Projekt</b>	<b>B-Plan Nr. 107 "Alter Mühlenteich" Grünordnungsplan</b>		
<b>Auftraggeber</b>	Stadt Eberswalde Bürgermeister Breite Str. 42 16225 Eberswalde		
<b>Auftragnehmer</b>	FIRU Forschungs- und Informations- Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH Reinhardtstr. 27c 10117 Berlin		
<b>Fachplanung</b>	LandschaftsArchitektur Birgit Hammer Skalitzer Straße 68 10997 Berlin		
<b>Planinhalt</b>	<b>Biotopflächenkartierung Stand 9/2000</b>		
<b>Maßstab:</b>	<b>1: 1000</b>	<b>Plan Nr.</b>	
<b>Bearbeiter:</b>	<b>B.H., M.M</b>	<b>Datum:</b>	<b>22.07.2003</b>