

Ingenieurbüro für
Bauplanung GmbH
Eberswalde

Telefon (03334) 203-0
Telefax (03334) 203-111

Brunnenstraße 4
16225 Eberswalde
Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Uwe Grohs
Beratender Ingenieur
Telefon (03334) 203-102

Dokumentation

Objekt

Bebauungsplan Nr.110/1
einschließlich Eingriffs-und
Ausgleichsbilanzierung
"Am Markt"
Stadt Eberswalde

Teilobjekt

Planfassung

Objekt-Nr.

610 020

Ausfertigung

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

Datum

September 2004

Bearbeiter

H. Wolff / Junge
H. Wolff / Junge

Geschäftsführer

U. Grohs
U. Grohs

Inhaltsverzeichnis

1	Teil A – Planzeichnung M 1 : 500	2
2	Textliche Festsetzungen	3
3	Begründung	9
3.1	Vorbemerkungen	10
3.2	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	11
3.2.1	Abgrenzung	11
3.2.2	Städtebauliche Situation	12
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen	12
3.4	Ziel und Zweck der Planung	13
3.5	Planinhalt und Festsetzungen	14
3.5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
3.5.1.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	14
3.5.1.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	16
3.5.1.3	<i>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</i>	17
	Bauweise	17
	Überbaubare Grundstücksfläche- Baulinien, Baugrenzen	17
3.5.1.4	<i>Verkehrsflächen</i>	17
3.5.1.5	<i>Grünflächen</i>	18
3.5.1.6	<i>Grünordnerische Festsetzungen; Kompensationsbedarf</i>	18
3.5.1.7	<i>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</i>	19
3.5.1.8	<i>Löschwasser</i>	20
3.5.1.9	<i>Geh-, Fahr und Leitungsrecht</i>	20
3.5.1.10	<i>Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind</i>	20
3.5.1.11	<i>Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</i>	20
3.5.1.12	<i>Stellplätze und Garagen</i>	21
3.5.1.13	<i>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</i>	21
3.5.2	Umweltverträglichkeitsprüfung	23
3.5.3	Kennzeichnung Altlasten	23
3.5.4	Nachrichtliche Übernahme	24
3.5.4.1	<i>Denkmale</i>	24
3.5.4.2	<i>Bodendenkmale</i>	24
3.5.5	Hinweise ohne Normcharakter	25
3.6	Datenübersicht zum Bebauungsplan	25
3.7	Wesentliche Auswirkungen, Kosten	26
4	Anlage:	28
4.1	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	28
4.2	Übersichtskarte Teilbereiche Bodendenkmale	28

1 Teil A – Planzeichnung M 1 : 500

Übersichtsplan M 1 : 10 000

2 Textliche Festsetzungen

einschl. Rechtsgrundlagen

1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §6 und 7 BauNVO)

1.1 Mischgebiet –MI- (§6 BauNVO)

Gemäß §1 Abs.5 bzw. Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach §6 Abs.2 Nr.6 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:

- „ 6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die vorwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. „

und die nach §6 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung:

- „ (3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes zugelassen werden.“

in der als **Mischgebiet** (MI) ausgewiesenen gemischten Baufläche nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig sind.

1.2 Kerngebiet –MK- (§7 BauNVO)

1.2.1 Gemäß §1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach §7 Abs.2 Nr.5 BauNVO in der als **Kerngebiet MK 1, MK 2 und MK 3** ausgewiesenen gemischten Baufläche allgemein zulässigen Nutzung:

- „ 5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,“

und die nach §7 Abs.3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- „ 1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen,“

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig sind.

1.2.2 Gemäß §1 Abs.4 Nr.2 und Abs.7 und 8 BauNVO sind im MK 1 und MK 2 ab 1. OG Vergnügungsstätten und Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke nur in einer Bebauungstiefe von 40m -ausgehend von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Friedrich- Ebert- Straße-zulässig.

1.2.3 Im MK1 und 2 sind Wohnungen nach §7 Abs.2 Nr.7 BauNVO i.V.m. §1 Abs.7 und 8 BauNVO nach Maßgabe dieses Bebauungsplanes nur entlang der Ratzeburgstraße und oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

1.2.4 Gemäß §1 Abs.7 Nr.1 und Abs.8 BauNVO wird festgesetzt, dass in den als MK 1 und MK 2 ausgewiesenen Baugebieten im Erdgeschoss der zur Friedrich- Ebert- Straße und zur Straße An der Friedensbrücke ausgerichteten Bebauung nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind.

1.2.5 Im MK3 sind Wohnungen nach §7 Abs.2 Nr.7 BauNVO i.V.m. §1 Abs.7 und 8 BauNVO nach Maßgabe dieses Bebauungsplanes nur entlang der Pfeilstraße und oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

1.2.6 Gemäß §1 Abs.5 BauNVO sind im MK3 Vergnügungsstätten nach §7 Abs.2 Nr.2 BauNVO und Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke nach §7 Abs.2 Nr.4 BauNVO nicht zulässig.

1.2.7 Für die gemäß § 7 BauNVO festgesetzten Kerngebiete MK 1 und MK 2 wird festgesetzt, dass mind. 2000 qm der Bruttogeschossfläche im EG für Einrichtungen des Einzelhandels, für Schank- und Speisewirtschaften und für Dienstleistungsbetriebe zu nutzen sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 und 19 Abs.4 BauNVO)

Für die Kerngebiete (MK 1, MK 2 und MK 3) wird festgesetzt, dass durch Anlagen im Sinne des §19 Abs.4 Satz 1 die festgesetzte Grundflächenzahl (0,8) bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf.

3. Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist

(§9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, ist als begrünte Freifläche zu nutzen.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht innerhalb der überbaubaren Fläche des Kerngebietes MK 2 wird im Erdgeschoss mit einer lichten Höhe von mind. 2,70m bestimmt.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Bauteile unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzungen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszuführen.

6. Stellplätze und Garagen

(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die nach § 45 Abs. 5 BbgBO notwendigen Stellplätze.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§9 Abs.4 BauGB, §81 Abs.1 Nr.1 BbgBO)

7.1 Gestaltungssatzung (§9 Abs.4 BauGB, §81 Abs.1 Nr.1 BbgBO)

Für die Baugebiete MK 1 und MK 2 sind die Festsetzungen der *Gestaltungssatzung für das Stadtzentrum Eberswalde* (Amtliche Bekanntmachung vom 3.3.2003 im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Eberswalder Monatsblatt) nicht anzuwenden.

7.2 Fassadengestaltung (§9 Abs.4 BauGB, §81 Abs.1 Nr.1 BbgBO)

In den Kerngebieten MK1 und MK2 ist die Fassade zur Friedrich- Ebert- Straße und zum Markt im Erdgeschoss so zu gestalten, dass die dort anzusiedelnden Einzelhandelbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Dienstleistungsbetriebe von der Friedrich- Ebert- Straße bzw. von der Straße An der Friedensbrücke aus begehbar sind. Die Fassaden sind im Erdgeschoss so zu gestalten, dass die Gesamtheit der Fassadenöffnungen mindestens 40% der Gesamtfläche beträgt. Völlig geschlossene oder Fassaden mit ausschließlich oder überwiegend kleinen Öffnungen (kleiner 1,00qm) sind unzulässig.

7.3 Dachformen (§9 Abs.4 BauGB, §81 Abs.1 Nr.1 BbgBO)

In dem Mischgebiet (MI) sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach; Walmdach; Krüppelwalmdach. Die Minstdachneigung wird auf 30° festgesetzt.

7.4 Werbeanlagen (§9 Abs.4 BauGB, §81 Abs.1 Nr.2 BbgBO)

Für die Baugebiete MK 1, MK 2 und MK 3 wird die Anbringung der Werbung auf den Erdgeschossbereich bis einschließlich Brüstung 1. Obergeschoss begrenzt. Eine gebäudeübergreifende oder Fassadengliederungselemente zuwiderlaufende Werbung ist unzulässig. Bewegliche (laufende) sowie Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtungswerbung ist unzulässig.

7.5 Warenautomaten (§9 Abs.4 BauGB, §81 Abs.1 Nr.2 BbgBO)

In den als MK 1, MK 2 und MK 3 bezeichneten Baugebieten ist das Anbringen von Warenautomaten an den zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichteten Fassaden oder das Aufstellen vor diesen nicht zulässig.

7.6 Abstandsflächen (§9 Abs.4 BauGB, §81 Abs.2 BbgBO)

Zur Wahrung des historischen Stadtbildes des Altstadtzentrums der Stadt Eberswalde wird für die Baugebiete MK 1, MK 2, MK 3 und MI die Tiefe der Abstandsflächen (H) mit 0,4H festgesetzt.

In Einzelfällen ist zur Wahrung der städtebaulichen Gestaltung eine weitere Verringerung der Abstandsfläche auf 0,25 H zulässig.

7.7 Stellplätze (§9 Abs.4 BauGB, §81 Abs.4 BbgBO)

(a) In den Kerngebieten (MK 1, MK 2) und im Mischgebiet (MI) ist die Satzung über die „Einschränkung der Herstellung von Stellplätzen und Garagen in einem Stadtgebietsteil sowie die Minderung des Ablösebetrages im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (Kurztitel: Stellplatzsatzung)“; (Veröffentlicht im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde „Eberswalder Monatsblatt“, Jahrgang 7, Nr. 1; 4. Januar 1999) nicht anzuwenden.

(b) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist für die Baugebiete MK1-3 und MI nach folgendem Schlüssel zu ermitteln:

Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze
1	Wohnungen	1 je Wohnung bis 100m ² Nutzfläche 2 je Wohnung über 100m ² Nutzfläche
2	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 40 m ² Nutzfläche
3	Räume mit erheblichen Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien und Praxen)	1 je 40 m ² Nutzfläche
4	Läden, Geschäftshäuser	1 je 40 m ² Nutzfläche
5	Versammlungsstätten (wie Kongresszentrum, Vortragssäle)	1 je 5 Besucherplätze
6	Kegel- und Bowlingbahnen	4 je Bahn
7	Gaststätten, Diskotheken o.Ä.	1 je 10 Gastraumfläche
8	Betriebe des Beherbergungsgewerbes	1 je 3 Betten
9	Spiel- und Automatenhallen	1 je 10m ² Nutzfläche
10	Gewerbebetriebe	1 je 60m ² Nutzfläche
11	Unter Nr. 1 bis 10 nicht genannte Nutzungen	1 je 30m ² Nutzfläche

8. Grünordnerische Festsetzungen

(§7 Abs.2 und 3 BbgNatSchG, §9 Abs.1 BauGB)

An geschlossenen Wandflächen sind im MK 3 aus gestalterischen Gründen zur Belebung der Fassade und zur Verbesserung des innerstädtischen Kleinklimas Kletterpflanzen zu setzen.

Auf 2m Wandlänge ist mindestens eine Kletterpflanze der folgenden Arten mit 80 bis 100cm Höhe zu pflanzen, zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen.

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
<i>mit Kletterhilfe:</i>	
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Vitis colngetiae	Wilde Rebe

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.8.1997, zuletzt geändert durch Art. 12 G zur Änderung des Rechts der Vertretung durch Rechtsanwälte vor den OLG vom 23.07.2002 *

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990

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

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

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

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Brandenburgisches Naturschutzgesetz** - BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992, geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1993 und Änderung vom 22. Dezember 1997)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2003

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie vom 27.07.2001

Baumschutzsatzung der Stadt Eberswalde vom 29.12.1998, Rechtskraft 2.2.1999

* Die Novellierung des BauGB durch das EAG Bau vom 24.06.2004 ist gem. § 244 (2) BauGB für bereits eingeleitete Bebauungsplanverfahren nicht anzuwenden.

3 Begründung

3.1 Vorbemerkungen

Durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde wurde am 09.10.2001 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110/1 „Am Markt“ gefasst.

In der Sachverhaltsdarstellung des Aufstellungsbeschlusses heißt es:

„Der Landkreis Barnim entschloss sich, aus der Notwendigkeit heraus, sein Verwaltungsgebäude modernisieren zu müssen, für einen Neubau, der die Zentralisierung der Kreisverwaltung und damit die Auflösung seiner Außenstellen in Eberswalde und Bernau ermöglicht.

Die Stadt Eberswalde erkannte die Chance einer Großinvestition auf dem Pavillonplatz, welche sich auf Grund der allgemeinen wirtschaftlichen Lage so schnell nicht wieder bieten lassen wird.

Persönlichkeiten der Politik und Wirtschaft machten sich für den Neubau auf dem Pavillonplatz stark, da er gegenüber den anderen möglichen Standorten für die Stadt und die Region die größten Synergieeffekte bringt.

Mit dem geplanten Neubau der Kreisverwaltung und der gleichzeitigen Integration von Handel, Gastronomie, und Dienstleistungen wird ein wichtiger Schritt zur Revitalisierung des Stadtzentrums und zur Kaufkraftbindung gemacht.

Der Kreistag konnte diesen Ansprüchen folgen und entschied sich, trotz wesentlich höherer Baukosten, für den Standort Pavillonplatz.

Die Stadt, als Träger der kommunalen Bauleitplanung, wird diese Investition nicht nur mitbegleiten, sondern auch aktiv mitgestalten.

Mit dem Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wird gegenüber dem Landkreis das feste Bekenntnis der Stadt zum Kreishausneubau auf der innerstädtischen Fläche Pavillonplatz abgegeben.“

Der durch den Landkreis Barnim ausgelobte Wettbewerb wurde am 30.September 2003 zu Gunsten des Berliner Architekturbüro GAP entschieden. Dieser Entwurf bildet im wesentlichen die Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan wird in seinen Festsetzungen hinsichtlich gewollter Änderungen offen sein, so dass zwar die Festsetzungen die wesentlichen Grundzüge des städtebaulichen Entwurfes des Wettbewerbssiegers baurechtlich absichern, aber dennoch die Möglichkeit einer freien Gestaltung erhalten.

Die Idee des Verfassers des Siegerentwurfes ist, ein Kreishaus als Teil der Stadt und als Netzwerk öffentlicher Räume in Anknüpfung an intakte Räume und unter Zusammenführung vorhandener Muster und Strukturen mit dem Ziel: Stärkung der Identität bestehender und Bildung neuer öffentlicher Räume zu schaffen. Das Gesamtensemble bestehend aus vier Einzelhäusern mit verglasten Innenhöfen wird durch zwei Torhäuser miteinander verbunden. Die Torhäuser befinden sich in der Hauptachse der ehemaligen Kirchstraße. Mit den Raumkanten der einzelnen Gebäude wird einerseits Bezug zu den angrenzenden Gebäuden genommen, andererseits aber auch historische Blickbeziehungen, Straßenräume ect. wiederbelebt. Der Gebäudekomplex ist höhenmäßig gestaffelt. Zu den Gebäuden der Forsthochschule sind in Bezug zur angrenzenden Gründerzeitbebauung vier Geschosse vorgesehen. Zum Marktplatz erfolgt eine Abstufung der Geschosse auf drei Geschosse.

In jedem der Baukörper wird ein Dezernat mit den entsprechenden Leistungsbereichen und der Sitzungssaal mit Foyer und die Räume des Landrates eingeordnet.

3.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

3.2.1 Abgrenzung

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Norden:	Friedrich- Ebert- Straße Pfeilstraße Schicklerstraße
Osten:	An der Friedensbrücke Kirchstraße Stadtmauer
Süden:	Straße Am Markt Ratzeburgstraße Nördliche Grenzen der Flurstücke: 37; 116; 117; 134; 146; (Flur: 14; Gemarkung: Eberswalde)
Westen	Östliche Grenze des Flurstückes 41 (Flur: 15; Gemarkung: Eberswalde) Goethestraße

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

Gemarkung:	Eberswalde
Flur	1
Flurstück:	1136(tlw.), 1137, 1138, 1139,
Flur	14
Flurstück:	118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 130, 131, 132, 147, 148, 149(tlw.), 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 704; 705; 798; 799; 800; 801(tlw.), 803; 805; 886(tlw.), 820(tlw.);
Flur:	15
Flurstück:	32, 33; 35, 36,

Insgesamt wird eine Fläche von **ca. 2,88 ha** überplant.

3.2.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet hat eine Länge in West-Ost-Richtung von ca. 250 m und eine Breite bis zu ca. 240 m.

Der zu überplanende Bereich befindet sich im Zentrum der Stadt Eberswalde. Durch Luftangriffe der Deutschen Wehrmacht im April 1945 wurde ein großer Teil der historischen Bebauung des Altstadt-zentrums zerstört. So blieb von der den Markt begrenzenden Bebauung lediglich die südliche (Am Markt 5- 8, Breite Straße 28) und die östliche Bebauung (Breite Straße 42, 44 und 46) erhalten. Die durch Bombardierung stark geschädigten Gebäude, welche den Markt in westliche und nördliche Richtung räumlich begrenzten, wurden am Ende des II. Weltkrieg bis auf die Kellergeschosse abgerissen.

Die verbleibende Fläche wurde im Bereich, welcher von der Goethestraße, Friedrich- Ebert- Straße, An der Friedensbrücke und der Ratzeburgstraße begrenzt wird, begrünt. Das Großgrün ersetzte mit zunehmenden Alter der Bäume die fehlende Raumkante in der städtebaulichen Gesamtstruktur, so dass diese unbebaute Fläche kaum noch als Manko wahrgenommen wird. Die Grünfläche zerschnitt die Kirchstraße.

Der Bereich, welcher unmittelbar an die Fläche des historischen Marktes grenzte (Breite Straße, Friedrich- Ebert- Straße, An der Friedensbrücke, Am Markt), blieb ebenfalls unbebaut. „Verschönende“ Maßnahmen wie die Begrenzung des Platzes mit einer Mauer, die Einordnung eines überdimensionierten Brunnens, die Begrünung des Platzes im Rahmen der Arbeiterfestspiele oder die Erneuerung der Platzbefestigung waren nicht geeignet den städtebaulichen Missstand zu beseitigen.

In den angrenzenden Straßen erfolgte in den zurückliegenden Jahren eine Bebauung der vorhandenen Lücken. Unmittelbare Auswirkungen auf die Gestaltung der neuen Bebauung haben neben der historischen überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Gebäude mittlerweile auch Gebäude (viergeschossig) wie der Mensabau der Forsthochschule, die Bebauung der nördlich Friedrich- Ebert- Straße und der Gebäudekomplex der Rathauspassage an der Breiten Straße/ Kreuzstraße.

Zum Plangebiet gehört ebenfalls die Fläche der Feuerwehr, die Grünfläche an der Stadtmauer, welche bis zur Ratzeburgstraße und Kirchstraße reicht, sowie eine kleine Fläche, welche zum Park am Weidendamm gehört. Diese Bereiche sind ebenfalls durch die Kriegszerstörungen erheblich in ihrem städtebaulichen Gesamtbild nachhaltig gestört. Die Bebauung der ehemaligen Flächen der Feuerwehr erfolgte ohne Berücksichtigung der Struktur. Von dem sogenannten „Dreiecksplatz“, in welchen fünf Straßen einmünden, ist kaum noch etwas zu finden.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

Für den zuvor beschriebenen Bereich wurde auf der Grundlage der Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbes ein Vorentwurf zum Bebauungsplan erarbeitet. In Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, welche auf der Grundlage des Vorentwurfes abgegeben wurden, erfolgte die Aufstellung des vorliegenden Entwurfes des Bebauungsplanes sowie der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Die Stadt Eberswalde verfügt seit November 1998 über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP). Für das Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan eine Gemischte Baufläche für den Bereich Pavillonplatz/ Markt und Wohnbauflächen für den südlichen Bereich an der Ratzeburgstraße/ Goethestraße/ Pfeilstraße dar.

Die im FNP als Wohnbauflächen ausgewiesene Baufläche widerspricht der im Bebauungsplan geplanten Nutzung und ist nicht mit der Errichtung eines Parkhauses auf dem Gelände der ehemaligen Feuerwehr vereinbar. Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes. Angestrebt ist die Darstellung einer gemischten Baufläche für diesen Bereich. Vorbehaltlich dieser Änderungen erfolgt die Festsetzung der Art der Nutzung im Bebauungsplan.

Für den Altstadtbereich der Stadt Eberswalde wurde durch Satzung das Sanierungsgebiet „Zentrum Eberswalde- Finow“ (Bekanntmachung vom 23.11.1992 in der Märkischen Oderzeitung) förmlich festgesetzt.

Der zu überplanende Bereich befindet sich zu einem großen Teil innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung für das Stadtzentrum Eberswalde (Bekanntmachung vom 03.03.2003 im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde).

3.4 Ziel und Zweck der Planung

Durch den Bebauungsplan soll in dem beschriebenen Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

Das Plangebiet ist für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Eberswalde insbesondere durch seine Lage bedeutsam. Die Wiederbelebung des Stadtzentrums von Eberswalde ist unmittelbar an eine Verdichtung der Bebauung im Altstadtbereich gebunden. Insbesondere die Wiederbebauung von im II. Weltkrieg verlorengegangenen städtebaulichen Quartieren wird zur Revitalisierung des Stadtzentrums und damit auch zu einer wirtschaftlichen Belebung des Standortes führen.

Eberswalde in seiner Funktion als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ist als regionales Entwicklungszentrum gemäß § 10 Abs. 2 LEPro zur Stabilisierung und Entwicklung der nordöstlichen Landesteile Brandenburgs besonders zu stärken. Hingewiesen wird insbesondere auf die Steigerung der Attraktivität der Altstadt.

Mögliche immissionsrechtliche Nutzungskonflikte sind zu ermitteln, zu bewerten und planerisch zu lösen.

Die Ausweisung der Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage im Bereich der Goethestraße und die Festschreibung einer in den Geltungsbereich hineinragenden Teilfläche des Parkes am Weidendamm erfüllen sowohl stadträumliche als auch ökologische Funktionen.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Auf dessen Grundlage erfolgt der Vollzug weiterer Maßnahmen wie Erschließung und Überbauung des Gebietes.

3.5 Planinhalt und Festsetzungen

3.5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden im wesentlichen zwei Nutzungsarten festgesetzt.

MISCHGEBIET (MI)

Die Festsetzung eines Mischgebietes erfolgt in dem Bereich Ratzeburgstraße/ Kirchstraße. Dieses Baugebiet rundet das Quartier, welches durch die Kirchstraße, Schweizer Straße, Goethestraße und Ratzeburgstraße begrenzt wird, ab. Die Festsetzung der Art der Nutzung erfolgte unter Beachtung des seit November 1998 rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Eberswalde, der für die überplante Fläche eine Gemischte Baufläche darstellt. Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung durch die Festsetzung eines Mischgebietes konkretisiert. Das Mischgebiet als ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung in der gleichartigen und gleichwertigen Unterbringung von Wohnen und das Wohnen nicht störende Gewerbe liegt, wird dem Ziel gerecht, die Altstadt Eberswaldes wieder zu beleben. Ausgeschlossen wurden durch Textliche Festsetzung die allgemein zulässigen Nutzungen: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, die in überwiegend gewerblich genutzten Teilbereichen untergebracht werden sollten. In dem ausgewiesenen Baugebiet wird von einer Mischung der Funktionen ausgegangen. Die begrenzte Fläche lässt eine Einordnung von Vergnügungsstätten ohne Auswirkungen auf das Wohnen nicht zu. Die Nutzungen widersprechen hinsichtlich ihrer Störepfindlichkeit, ihrer Ansprüche an die Baukörpergestaltung sowie den benötigten Flächenbedarf der angestrebten Charakteristik der geplanten Mischbaufläche.

KERNGEBIET (MK)

Die Zweckbestimmung der Kerngebiete besteht in der Unterbringung von Handelsbetrieben und von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Die Einrichtungen eines Kerngebietes sind überwiegend auf einen übergeordneten Einzugsbereich ausgelegt. Die Verwaltung des Landkreises Barnim erfüllt eindeutig diese Forderung an solch einen Einzugsbereich. Aufgabe des durchgeführten Wettbewerbes war es unter anderem in der zu planenden Bebauung neben der Verwaltung zur Belebung der Innenstadt auch Einzelhandelsbetriebe, Gaststätten, Dienstleistungsbetriebe u.ä. zuzulassen. Diesem Anliegen wurde auch im Bebauungsplan Rechnung getragen.

So ist festgesetzt, dass im Erdgeschoss der zur Friedrich- Ebert- Straße und zur Straße An der Friedensbrücke ausgerichteten Bebauung (**MK1 und 2**) nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind. Für Einrichtungen des Einzelhandels, für Schank- und Speisewirtschaften und für Dienstleistungsbetriebe sind mindestens 2000qm der Bruttogeschossfläche im Erdgeschoss des MK 1 und MK 2 zu nutzen. Ziel der Stadt ist es im Zentrum der Stadt die Entwicklung von den zuvor aufgezählten Nutzungen zu fördern und durch entsprechende Festsetzungen abzusichern. Die Friedrich- Ebert- Straße ist auch bei Betrachtung ihrer historischen Entwicklung die „Einkaufsbummelstraße“ der Stadt gewesen. Die Festsetzung sichert die vorrangige Einordnung der Einrichtungen des Einzelhandels, für Schank- und Speisewirtschaften und für Dienstleistungsbetriebe, die das Leben in der Altstadt mitbestimmen, in den Bereich der Friedrich- Ebert- Straße und An der Friedensbrücke.

Darüber hinaus wurde festgesetzt, dass in diesen Baugebieten Vergnügungsstätten und Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke nur ab dem 1. Obergeschoss in einer Bebauungstiefe von 40m ausgehend von der südlichen Straßenbegrenzungslinie zulässig sind. Diese Festsetzung begründet sich in dem Ziel, das Niveau der geplanten Einkaufsbereiche durch eine Häufung von Vergnügungsstätten, insbesondere durch Unterbrechung der Schaufensterzone, nicht abzusenken. Das mit einer Häufung

dieser Einrichtungen verbundene Ausbleiben von Kunden der Einzelhandelsgeschäfte und die dadurch erfolgende Gefährdung der Existenz und Verdrängung des zentrenorientierten Einzelhandels soll verhindert werden.

Die Begrenzung der Bebauungstiefe begründet sich im Schutz der zulässigen, schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohnen) vor Lärm durch räumliche Abgrenzung der emissionsrelevanten Nutzungen zur sensiblen Nutzung im südlichen Bereich des Baugebietes, welcher einen Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten bildet (Siehe auch Pkt. 3.5.1.11 der Begründung). Nach Maßgabe des Bebauungsplanes wurden die zulässigen Wohnungen auf den Bereich entlang der Ratzeburgstraße oberhalb des Erdgeschosses begrenzt (Siehe Pkt. 3.5.1.11 der Begründung). Durch die Einordnung von Wohnungen in diesem südlichen Bereich des MK1 und 2 wird dem Harmonisierungsgebot zwischen dem Kerngebiet und der angrenzenden Wohnnutzung Rechnung getragen.

Mit der Festsetzung zur Einordnung für Einrichtungen des Einzelhandels, für Schank- und Speisewirtschaften und für Dienstleistungsbetriebe sowie den Festsetzungen zur Einordnung der Nutzungen im Baugebiet (Bebauungstiefe, Lage der Zulässigen Nutzungen) wird auch auf die durch das Verkehrsaufkommen in der Friedrich- Ebert- Straße verursachten Emissionen und der Friedrich- Ebert- Straße zugeordneten Funktion als Hauptversorgungsachse reagiert.

In den als Kerngebiet ausgewiesenen Bauflächen (MK 1, MK 2 und MK 3) sind durch Textliche Festsetzung Tankstellen ausgeschlossen. Diese Einschränkung dient hauptsächlich der Sicherung der Arbeits- und Lebensqualität in dem sensiblen Bereich der Altstadt. Diese Nutzung steht hinsichtlich ihrer Stömpfindlichkeit, ihres Anspruches an die Baukörpergestaltung sowie den benötigten Flächenbedarf wie im Mischgebiet im Widerspruch zu der angestrebten Charakteristik der geplanten Mischbaufläche.

Die als Kerngebiete MK 1 und MK 2 festgesetzten Bauflächen, welche durch die Straße An der Friedensbrücke, Friedrich- Ebert- Straße, Goethestraße und Ratzeburgstraße begrenzt werden, wurden aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde entwickelt. Innerhalb dieser Bauflächen soll neben der Unterbringung der Kreisverwaltung durch die Festsetzung als Kerngebiet ein innerstädtisches Zentrum für Stadt und Region geschaffen werden. Dies bedeutet, dass der Bereich als Stätte des Wohnens, Arbeitens, Handels, der Kultur und Freizeit, mit erlebbarer urbaner Lebensqualität entwickelt wird. In dem Bestreben nach Sicherung eines vielfältigen Angebotes an Geschäften wird auf die Entwicklung des Handels als Eckpfeiler urbaner Qualität unter dem Aspekt der Angebotsprofilierung/ -erweiterung über Spezialisierung und moderne Konzepte besonderer Wert gelegt.

Die als Kerngebiet **MK 3** festgesetzte Fläche (Pfeilstraße/ Goethestraße – ehemalige Feuerwehrläche) widerspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Im Rahmen einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird dieser unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 110/ 1 geändert. Die Fläche der ehemaligen Feuerwache ist für die Umsetzung des Kreishauskonzeptes unbedingt erforderlich. In diesem Bereich sollen die für die Verwaltung und die anderen zulässigen Nutzungen notwendigen Stellplätze abgesichert werden. Ein Parkhaus ist dabei im städtebaulichen Entwurf mit einem Kopfbau verbunden, welcher den Platz an der Schicklerstraße räumlich fassen soll. Die Möglichkeit der Einordnung eines solchen Gebäudes wird baurechtlich abgesichert. Insbesondere unter dem Aspekt der Belebung der Innenstadt sind hier weitere Einrichtungen des Handels und der Verwaltung wünschenswert und gemäß den Festsetzungen zulässig. Die Festsetzung als Kerngebiet berücksichtigt auch die Möglichkeit der weiteren Entwicklung als Polizeistandort.

Nach Maßgabe des Bebauungsplanes sind Wohnungen nur entlang der Pfeilstraße und oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Somit ist die Einordnung der Wohnungen nur zum Park am Weidendamm möglich. Unter Beachtung der Einordnung des Parkhauses ist somit ein passiver Schallschutz der

Nutzung Wohnen gegeben. Als aktive Schallschutzmaßnahme ist die Festsetzung, dass Vergnügungsstätten und Anlagen für kulturelle und sportliche Anlagen im MK3 ausgeschlossen sind, zu betrachten. (Siehe auch Pkt. 3.5.1.11 der Begründung)

3.5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Angabe der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzung einer maximalen Trauf- bzw. Firsthöhe bestimmt.

Die Festsetzungen orientieren sich an der in den angrenzenden Bereichen vorhandenen Bebauung.

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden zwei unterschiedliche Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt. Für den als Mischgebiet (MI) festgesetzten Bereich wurde die GRZ mit 0,6 festgelegt. Dies entspricht dem Überbauungsgrad in dem vorhandenen Quartier, welches durch die vorgesehene im Rahmen des festgesetzten Baufeldes mögliche Bebauung abgerundet wird.

Für die festgesetzten Kerngebiete MK 1, MK 2 und MK 3 ist die GRZ mit 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung ist gekoppelt mit der textlichen Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung (Nr.2) die GRZ durch Anlagen im Sinne des §19 Abs.4 der BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschreiten zu dürfen. Damit können die Baugebiete zu 100 Prozent überbaut werden. Die Überbauung der Flächen in diesem Umfang ergibt sich aus der angestrebten städtebaulichen und funktionalen Lösung. Durch die Verdichtung der Bebauung im Stadtzentrum der Stadt Eberswalde erfolgt auch eine wirtschaftliche Belebung der Altstadt. Die Begrenzung der GRZ auf 0,8 für die Hauptanlagen erfolgte mit dem Anliegen Gliederungen und Öffnungen zwischen den Blöcken zu erhalten.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse orientiert sich einerseits an der unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauung und andererseits fanden die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbes Berücksichtigung.

Im Bebauungsplan wurde für das Kerngebiet (MK 1) drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Dieses Baugebiet grenzt unmittelbar an die historischen Bereiche des Stadtzentrums, dessen Bebauung von einer zweigeschossigen Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss geprägt ist.

Für die als Kerngebiet (MK 2 und MK 3) festgesetzten Baugebiete wurden vier Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Hier erfolgte eine Anpassung an die Bebauung der Goethe- und der Pfeilstraße. Für die Gestaltung des oberen Geschosses erfolgten keine zusätzlichen Festsetzungen, um auch die Bebauung in einer modernen Formensprache zu ermöglichen.

Die Grenze der Nutzungsänderung zwischen MK1 und MK2 wird durch die Linie für Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung kenntlich gemacht.

Im Mischgebiet (MI) sind drei Geschosse als Mindestmaß und vier Geschosse als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung in der Kirchstraße, die unmittelbar an das Baugebiet angrenzt.

TRAUFL- UND FIRSTHÖHE

Im Mischgebiet –MI- wurde eine maximale Trauf- und Firsthöhe für die Bebauung festgesetzt. Unter Beachtung der Festsetzungen zur Geschossigkeit und den Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Dachformen wird Einfluss auf die Ausbildung des oberen Gebäudeabschlusses genommen. Ziel ist es, dass das zulässige vierte Obergeschoss als Dach in Anlehnung an die angrenzende Bebauung ausgebildet wird.

3.5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

In der als Mischgebiet (MI) festgesetzten Baufläche ist unter Beachtung der historischen städtebaulichen Struktur des Quartiers die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche- Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bzw. -linien festgesetzt. Um dem Planer der baulichen Anlagen größtmögliche Planungsfreiheit zu gewähren, wurden die überbaubaren Bereiche überwiegend durch Baugrenzen festgesetzt. Baulinien wurden im Bereich des festgesetzten Mischgebietes (MI) unter Aufnahme der historisch belegten Fluchtlinien entlang der Kirch- und Ratzeburgstraße und im Bereich der Pfeilstraße (MK 3), um die historische Flucht der Gebäude zu fixieren, festgesetzt.

3.5.1.4 Verkehrsflächen

Der überplante Bereich wird von folgenden öffentlichen Verkehrsflächen tangiert:

Norden	Friedrich- Ebert- Straße
Osten	An der Friedensbrücke
Süden	Am Markt; Ratzeburgstraße; Pfeilstraße;
Westen	Goethestraße

Unter Beachtung der Ergebnisse des Wettbewerbes und den Zielsetzungen zur geplanten Verkehrsführung wurden Verkehrsflächen festgesetzt. Die Verkehrsflächen beziehen sich auf das vorhandene Straßennetz.

Friedrich- Ebert- Straße, Goethestraße, Schicklerstraße und Pfeilstraße wurden entsprechend ihrer geplanten Nutzung und dem derzeitigen Stand der Verkehrsplanung festgesetzt. Aufteilungen des Verkehrsraumes wurden nicht festgesetzt, um die Verkehrsplanung hinsichtlich der Straßengestaltung nicht unnötig einzuschränken.

Die Ratzeburgstraße und die Straße An der Friedensbrücke als Nebenstraßen im unmittelbaren Zentrum der Altstadt wurden unter Beachtung der geplanten Nutzung - Nebenstraßen als Verkehrsflächen festgesetzt. Die Ratzeburgstraße und die Straße An der Friedensbrücke verbinden die zu überbauenden Flächen mit den angrenzenden Plätzen Kirchplatz und Marktplatz. Für diese Flächen ist durch verkehrstechnische Maßnahmen eine Verkehrsberuhigung geplant, die zu einer Erhöhung der Wohnqualität in den angrenzenden Quartieren der Altstadt führt und den Aufenthaltswert in diesen Bereichen erhöht. Im Vorentwurf des Bebauungsplanes waren diese Flächen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Diese Festsetzung ist unter Beachtung des Standes der Verkehrsplanungen zu restriktiv. Eine Regelung zur Verkehrsberuhigung ist auch im Rahmen einer Verkehrsfläche ohne Zweckbestimmung durch entsprechende verkehrsrechtliche Widmung möglich. Für diese Verkehrsflächen wurde ebenfalls keine Gliederung (Gehweg, Fahrbahn ect.) des Verkehrsraumes vorgenommen bzw. festgesetzt, um sich nicht frühzeitig normativ zu binden und somit in der Phase der Verkehrsplanung die Gestaltungsvielfalt nicht einzuschränken.

3.5.1.5 Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden zwei öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Zum einen wurde ein Teilbereich des vorhandenen Parks „Am Weidendamm“, welcher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, unter Beachtung der Änderung der angrenzenden Verkehrsflächen festgesetzt. Die zweite Fläche wurde parallel zur Goethestraße eingeordnet. Dieser Bereich wird durch das vorhandene Großgrün und die vorhandenen baulichen Anlagen, welche sehr eindrucksvoll die Grenze des alten Stadtkerns dokumentieren, geprägt. Gleichzeitig stellt diese Grünzäsur eine Pufferzone zwischen dem geplanten Parkhaus und der Altstadt dar.

3.5.1.6 Grünordnerische Festsetzungen; Kompensationsbedarf

Zur Regelung von grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan wurde im Parallelverfahren eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erarbeitet (siehe Anlage).

In dieser wurde ermittelt, welche Eingriffe in Natur und Landschaft durch das Vorhaben maximal zulässig sind. Bewertungsgrundlage bildet dabei das im BPL festgesetzte Maß der Bebauung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen.

Bei der Ermittlung der Kompensationspflicht für die in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung dargelegten Maßnahmen ist § 1 a (3) BauGB maßgebend. Dieser führt aus, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Des Weiteren bestimmt § 21 (2) BNatSchG, dass für Vorhaben im Innenbereich nach § 34 des BauGB die Eingriffsregelung (§ 18 – 20 BNatSchG) nicht anzuwenden ist.

Das Plangebiet liegt unmittelbar im Stadtzentrum von Eberswalde. Eine Bebauung innerhalb des Plangebietes ist nach § 34 (1) BauGB grundsätzlich zulässig, Art und Maß der Bebauung ist abhängig von der Umgebungsbebauung des Plangebietes. Diese ist im Umfeld des Plangebietes sehr heterogen. Im Norden und Osten ist sie geprägt durch eine dichte Baustruktur. Hier ist von einer vorhandenen GRZ von mindestens 0,8 auszugehen. Die Bebauung im Westen und Süden ist weniger kompakt. Hier schwankt die anzusetzende GRZ zwischen 0,4 und 0,6 für die Hauptnutzung, die durch eine Bebauung durch Nebenanlagen und versiegelte Wegeflächen in den Quartiersinnenbereichen um mindestens 50 % überschritten wird.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung, welches für das MI im BPL festgesetzt wird, entspricht der Umgebungsbebauung. Der aus der Bewertung der Schutzgüter ermittelte Eingriff ist somit gemäß § 1a (3) BauGB zulässig, eine Kompensationspflicht besteht in Verbindung mit § 21 BNatSchG hierfür nicht.

Auch für die im BPL festgesetzte GRZ von 0,8 für die 3 Kerngebiete gibt es Vorbilder in der beurteilungsrelevanten Umgebungsbebauung, wie das nördlich angrenzende Altstadtquartier (begrenzt von Friedrich- Ebert- Straße, An der Friedensbrücke und Goethestraße) und der Bereich um das Rathaus der Stadt. Somit gilt auch für diese Baugebiete, dass hier kein kompensationspflichtiger Eingriff gemäß § 1a (3) BauGB i. V. m. § 21 Abs.2 BNatSchG vorliegt.

Anders verhält es sich mit der Kompensationspflicht bezüglich der Beseitigung des vorhandenen Baumbestandes im Plangebiet. Die Stadt Eberswalde hat für den Geltungsbereich der bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB eine städtische Baumschutzsatzung, welche seit dem 02.02.1999 in Kraft ist. Diese regelt die erforderliche Ersatzpflanzung bei Beseitigung von geschütztem Baumbestand. Insofern ist die Anpflanzung von mindestens 73 einheimischen Laubbäumen als Hochstämme (3xv,m.DB., StU 18 – 20 cm) im Stadtgebiet von Eberswalde gemäß städtischer Baumschutzsatzung im Rahmen der erteilten und noch zu erteilenden Baumfällgenehmigungen gesichert. Der konkrete

Standort wird in Absprache mit dem Bauamt der Stadt Eberswalde, Abt. Grünflächen festgelegt, eine Berücksichtigung in Form von Festsetzungen im BPL ist nicht möglich, da die Standorte der Ersatzpflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches des BPL liegen werden.

Nur die zur landschaftlichen Aufwertung vorgeschlagene Maßnahme zur Fassadenbegrünung ist festsetzbar und wird so wie in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgeschlagen übernommen:

An geschlossenen Wandflächen sind im MK3 aus gestalterischen Gründen zur Belebung der Fassade und zur Verbesserung des innerstädtischen Kleinklimas Kletterpflanzen zu setzen. Auf 2m Wandlänge ist mindestens eine Kletterpflanze der folgenden Arten mit 80 bis 100cm Höhe zu pflanzen, zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen.

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
<i>mit Kletterhilfe:</i>	
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Vitis colnietiae	Wilde Rebe

Die in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgeschlagenen landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe vorgeschlagenen Maßnahmen haben keinen städtebaulichen, bodenrechtlichen bzw. bauordnungsrechtlichen Bezug zum Bebauungsplan und können somit nicht übernommen werden.

Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- Während der Bauarbeiten sind zu erhaltende Vegetationsbestände durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS – LP 4 zu schützen und zu sichern.
- Die Bodendenkmale unterliegen dem Schutz (§8 BbgDSchG) und sind zu erhalten (§§12 Abs.1, 13 Abs.1 BbgDSchG)- und zwar einschließlich ihrer Umgebungsschutzzone (§14 BbgDSchG).
- Im Bereich der Altlastenverdachtsflächen sind alle Bauvorhaben so anzulegen, dass entspr. §4 BbgDSchG eine Kontamination von Mensch und Tier und Grundwasser mit Schadstoffen ausgeschlossen wird. Die mit Altlasten belasteten Flächen sind vollständig zu beräumen und fachgerecht zu entsorgen, bzw. zu versiegeln. Zusätzlich sind während der Bauphase die Arbeiten so abzusichern, dass ein direkter Kontakt des Menschen mit dem kontaminierten Boden bzw. Bauschutt ausgeschlossen wird. Bei Grundwasserabsenkungen und dem damit verbundenen Abpumpen des Grundwassers sind vor der Entsorgung bzw. dem Einleiten des Grundwassers Untersuchungen vorzunehmen und Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde zu treffen. Boden- und Grundwasserverunreinigungen sind so zu sanieren, dass dauerhaft davon keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erhebliche Belästigungen mehr ausgehen.
- An die Pflanzungen schließen sich Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege an. Die Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege erstrecken sich über einen Zeitraum von insgesamt drei Jahren. Abgänge an Bäumen und Sträuchern sind zu ersetzen.

3.5.1.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Das Plangebiet gilt als versorgungstechnisch erschlossen. Die Versorgungsleitungen befinden sich in den vorhandenen Verkehrsflächen sowie in der als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Fläche im Bereich des Kerngebietes (MK1 und MK 2).

3.5.1.8 Löschwasser

In der Friedrich- Ebert- Straße liegt eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 300. Aus dieser Leitung bzw. aus dem bestehenden System und der Schwärze kann der Feuerlöschbedarf von 96m³/h (Siehe DVGW Regelwerk W 405) entnommen werden.

Die Lage der Hydranten und deren Abstand zur geplanten Bebauung ist zu überprüfen und sicherzustellen.

3.5.1.9 Geh-, Fahr und Leitungsrecht

Im Plangebiet wurden ein Gehrecht für die Allgemeinheit und ein Fahr- und Leitungsrecht für Versorgungsträger festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der Zielstellung Rechnung getragen, die historische Straßenachse zwischen Kirch- und Ratzeburgstraße wieder erlebbar zu machen.

Die Notwendigkeit der Ausweisung eines Leitungsrechtes für Versorgungsträger ergibt sich aus der Tatsache, dass in dem ehemaligen Straßenraum (Kirchstraße) Versorgungsleitungen liegen. Das damit verbundene Fahrrecht sichert die Wartung und Pflege dieser Leitungen, ermöglicht aber auch darüber hinaus diesen Raum für notwendige neue Leitungen nutzen zu können.

Durch die Textliche Festsetzung (Nr.4) wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Erdgeschoss mit einer mindestens lichten Höhe von 2,70m festgesetzt. Die Sicherung der Zufahrten für Versorgungsfahrzeuge, Rettungsdienste ect. erfolgt durch den Planer der Hochbauten.

3.5.1.10 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Unter Beachtung der historischen Stadtstruktur wurde innerhalb des Mischgebietes eine überbaubare Fläche festgesetzt, welche sich an der Flucht der Bebauung in der Goethestraße zwischen Friedrich-Ebert- Straße und Ratzeburgstraße orientiert. Angrenzend an diesen ausgewiesenen Bereich ist eine Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Diese Fläche befindet sich in der Sichtachse der Goethestraße, der Schicklerstraße und der Pfeilstraße. Zur Vermeidung einer Überbauung dieses sensiblen Bereiches mit untergeordneten Bauwerken wurde die entsprechende Festsetzung getroffen.

3.5.1.11 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Zusammenhang mit der Überplanung des Geltungsbereiches ist das Ziel auch, mit entsprechenden Planungsansätzen schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen im Sinne des § 50 Bundes- Immissionsschutzgesetz zu vermeiden.

Für den Geltungsbereich ergeben sich zwei Schwerpunkte hinsichtlich des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

1) Der Geltungsbereich ist verkehrlich stark vorbelastet. Für die Stadt Eberswalde liegt ein Lärmminierungsplan vor. Aus dem darin enthaltenen Schallimmissionsplan kann man entnehmen, dass die Belastung bei 60 bis 65 dB im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße und der Straße An der Friedensbrücke liegt. Die der Berechnung zu Grunde liegende Verkehrsbelegung hat sich bis heute unwesentlich verändert. Der durch die Bebauung induzierte Verkehr ist gegenüber der Vorbelastung immissionschutzrechtlich unbedeutend und kann daher planerisch vernachlässigt werden.

2) Innerhalb der als Kerngebiete MK1 und MK2 ausgewiesenen Bereiche sind emissionsrelevante Nutzungen (Vergnügungsstätten, Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke; Parkhaus) zulässig. Die nach Maßgabe des Bebauungsplanes zulässige Wohnnutzung und die angrenzenden Bereiche sind hinsichtlich der von den oben angeführten Nutzungen ausgehenden Emissionen zu schützen. Im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz. Die Baugebiete MK1, MK2 und MK3 wurden durch Zackenlinie (Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) gekennzeichnet und durch Textliche Festsetzung (Pkt.5) untersetzt. Diese passive

Schallschutzmaßnahme beinhaltet, dass innerhalb dieses Bereiches Bauteile unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzungen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" auszuführen sind. Diese Festsetzung hat zur Folge, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung der lt. DIN vorgegebenen Richtwerte zu prüfen ist. Der Bauantragsteller hat dies nachzuweisen. Über diese Festsetzung hinaus wurden zum Schutz der Wohnnutzung zwei weitere Festsetzungen getroffen. Zum einen erfolgte die räumliche Trennung der emissionsrelevanten von den sensiblen Nutzungen innerhalb des Baugebietes (Textliche Festsetzung 1.2.2; 1.2.3; 1.2.5) als passive Schallschutzmaßnahme. Zum anderen wird im Baugebiet MK3 durch den Ausschluss von emissionsrelevanten Nutzungen ein aktiver Schallschutz in Form der Vermeidung von Lärm unter Würdigung der nachbarlichen Wohnbebauung erzeugt (Textliche Festsetzung 1.2.6).

3.5.1.12 Stellplätze und Garagen

Zur Sicherung einer Aufwertung des Innenstadtbereiches wurde durch Textliche Festsetzung (Nr.6) in den als Kerngebiet ausgewiesenen gemischten Bauflächen MK 1 und MK 2 die Einordnung von Stellplätzen und Garagen ausgeschlossen. Ausgenommen sind hiervon die Stellplätze für Behinderte (§45 Abs. 5 BbgBO). Neben der Zielstellung durch ein Parkhaus den ruhenden Verkehr zu konzentrieren, begründet sich diese Festsetzung darin, Suchverkehr und Besucherströme von diesen Bereichen fernzuhalten.

3.5.1.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zusätzlich zu den planungsrechtlichen Festsetzungen sind im Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften getroffen.

Unter 7.1 der Textlichen Festsetzungen wird festgesetzt, dass die Festsetzungen der Gestaltungssatzung in den mit MK 1 und MK 2 bezeichneten Kerngebieten nicht anzuwenden sind. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt für den neu zu errichteten Gebäudekomplex die Möglichkeit zu erhalten, eine Formsprache zu entwickeln, die sich an modernen Gestaltungsmitteln orientiert. Dies ist im Rahmen der vorliegenden Satzung nicht möglich. So wäre die Errichtung eines Gebäudes wie das der Forstbibliothek unter Einhaltung der restriktiven Festsetzungen der Gestaltungssatzung nicht möglich gewesen.

Fassadengestaltung (7.2)

Im Bereich der Friedrich- Ebert- Straße und der Straße An der Friedensbrücke ist die Einordnung von Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungsbetrieben vorgesehen. Dies soll sich auch in der Gestaltung der Fassade im Erdgeschoss widerspiegeln. Um diesem gerecht zu werden, wird unter anderem festgesetzt, dass Fassadenöffnungen mindestens 40% der Gesamtfläche betragen. In Verbindung mit der Festsetzung, dass die Einrichtungen von der Friedrich- Ebert- Straße bzw. der Straße An der Friedensbrücke aus begehbar sein müssen, soll erreicht werden, dass diese Straßenbereiche belebt werden und den Anforderungen an ein attraktives Altstadtzentrum gerecht werden.

Dachform (7.3)

Die Festsetzung der Dachform im Mischgebiet (MI) erfolgte in Verbindung mit der Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlage (Geschossigkeit; Trauf- und Firsthöhe) zur Sicherung der Gestaltung des maximal zulässigen vierten Obergeschosses als Dachgeschoss.

Werbeanlagen/ Warenautomaten (7.4/ 7.5)

Die Art der anzuordnenden Werbeanlagen und die Festsetzung der Bereiche, in welchen diese eingeordnet werden können, begründet sich in dem Ziel, einer Überladung des Bereiches durch Werbung entgegenzuwirken.

Die Einschränkung hinsichtlich der Aufstellung bzw. Anbringung von Warenautomaten erfolgt mit dem Ziel, eine Verunstaltung der öffentlichen Bereiche zu vermeiden.

Abstandsflächen (7.6)

Die Festsetzung einer Abstandsfläche 0,4 orientiert sich an der in den angrenzenden Bereichen vorhandenen Bebauung. So erfolgt eine Anpassung an die historisch entstandenen Strukturen, da durch die Abstandsflächen unmittelbar auf die Proportionalität des Straßenraumes Einfluss genommen wird. Zur Vermeidung von Härtefällen wurde eingeräumt, dass in Einzelfällen zur Wahrung der städtebaulichen Gestaltung die Abstandsfläche auf 0,25 verringert werden kann.

Stellplätze (7.7)

Die Stadt Eberswalde hat für den Bereich des Sanierungsgebietes eine Stellplatzsatzung. Durch Festsetzung (7.7a) wird festgesetzt, dass diese nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzuwenden ist. Ziel dieser Festsetzung ist es, die in der Stellplatzsatzung geregelte Stellplatzreduktion außer Kraft zu setzen, da dies nicht mit den zu erwartenden Arbeitsplätzen sowie Besucherströmen im MK 1 und MK 2 vereinbar ist.

Durch die Textliche Festsetzung 7.7b wird ein Schlüssel zur Ermittlung der notwendigen Stellplätze für die in den Baugebieten zu erwartenden Nutzungen vorgegeben. Die Festsetzung der Richtzahlen orientiert sich an der am 31.12.2004 auslaufenden Verwaltungsvorschrift der BrdgbVO vom 1. September 2003. Mit der Festsetzung dieser Richtzahlen wird abgesichert, dass die notwendigen Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

3.5.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch das „Gesetz zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27. Juli 2001 erfolgte eine Novellierung des Gesetzes zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G). Mit der Änderung des UVP- G ist eine drastische Erweiterung des Kreises der Vorhaben und Planungen erfolgt.

Im „Einführungserlass zur Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bebauungsplanung“ vom 01. März 2002 ist die Umsetzung der Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des Bauleitverfahrens geregelt.

Bei dem Bebauungsplan „Am Markt“ in Eberswalde handelt es sich um ein Städtebauprojekt. In Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung sind die UVP- pflichtigen Vorhaben in einer Liste zusammengefasst. Die Bauplanungsrechtlichen Vorhaben sind unter den Punkten 18.1 bis 18.8 aufgeführt.

Unter Punkt 18.7 und 18.8 heißt es:

(18.7) Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für im bisherigen Außenbereich im Sinne des §35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt

100.000 m² oder mehr, UVP- pflichtig

20.000 m² bis weniger als 100.000 m²; Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles.

(18.8) Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, nur im Aufstellungsverfahren;

Im Bebauungsplan errechnet sich die zulässige Grundfläche aus der festgesetzten Grundflächenzahl und der maßgebenden Grundstücksfläche.

Die errechnete Grundfläche beträgt 14.389,6 m². Der Wert liegt somit unter der Marke von 20.000 m². Somit ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung für das Vorhaben innerhalb des Bauleitplanverfahrens nicht notwendig.

3.5.3 Kennzeichnung Altlasten

Im Bebauungsplan sind zwei Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Aufgrund der historischen Vornutzung und nachweislicher, größtenteils punktueller Belastungen nach §37 Brandenburgischem Abfallgesetz (BbgAbfG) werden die beiden Bereiche als altlastenverdächtige Flächen im Sinne des §2 Bundesbodenschutzgesetz geführt. Die Kennzeichnung der Altlasten erfolgte auf der Grundlage der Stellungnahme des Landkreises Barnim, SG Abfallwirtschaft vom 06.02.2004. Danach sind die Flächen wie folgt begrenzt:

1. Pavillonplatz

- Im Altlastenkataster des Landkreises Barnim ist aufgrund großflächiger Auffüllungen das gesamte Gelände des Pavillonplatzes registriert. Dieser umfasst die Flurstücke 157 bis 164; 166 bis 180; 182; 184 bis 204; 704 der Flur 14, Gemarkung Eberswalde.
- Zu diesem Standort liegt hier das durch die Finower Planungsgemeinschaft mbH im Auftrag der Stadt Eberswalde erstellte Gutachten „Orientierende Altlastenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung sowie Baugrundbeurteilung Los 2- Pavillonplatz+ Reiterfläche“ vom 24.01.2001 vor.
- Die durchgeführten Untersuchungen umfassten eine historische Recherche sowie eine Erstbewertung der Belastungen in Boden und Grundwasser. Hieraus ist u.a. zu entnehmen, dass sich im Untersuchungsgebiet Auffüllungen, insbesondere durch

Bauschutt, Asche und Schlacken, in einer Mächtigkeit zwischen 1,5 und 3,7m finden, die punktuell durch Blei, Zink und Kupfer belastet sind.

- Zusätzlich ist aufgrund der früheren Nutzung als Tankstelle und Autowerkstatt vermutlich im Bereich der Flurstücke 162, 167 und 168 mit hierfür spezifischen Belastungen zu rechnen.

2. ehem. Feuerwache

- Die ehemalige Feuerwache in der Pfeilstraße ist im Altlastenkataster mit den Flurstücken 32 bis 36 der Flur 15 sowie 118 bis 127 der Flur 14 in der Gemarkung Eberswalde registriert.
- Auch für diesen Standort liegt hier ein Gutachten vor: "Historische Recherche, Boden- und Grundwasseruntersuchungen" (BaumCowi GmbH vom 12.12.2000).
- Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Standort durch bis zu 3,4m mächtigen Auffüllungen und mögliche weitere Belastungen durch die frühere Nutzung des Grundstückes (u. a. Treib- und Schmierstofflager, Garagen) charakterisiert ist.

3. Das Vorhandensein von weiteren lokal eng begrenzten, punktuellen Schadstoffbelastungen des Bodens bzw. des Grundwassers im Bereich des o.g. Bebauungsplanes kann nicht generell ausgeschlossen werden.

3.5.4 Nachrichtliche Übernahme

Die nachrichtliche Übernahme betrifft Aussagen zu den im Plangebiet befindlichen Denkmälern.

3.5.4.1 Denkmale

Durch den Bebauungsplan werden baudenkmalpflegerische Belange berührt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in seinem nördlichen Teil (MK 1, MK 2 und MI) im Denkmalbereich „**Eberswalder Altstadt**“.

Der südliche Teil grenzt unmittelbar an den Denkmalbereich und liegt in unmittelbarer Nähe der denkmalgeschützten **Stadtmauer** sowie des **Danckelmann-Denkmales** und der **alten Schule**.

Westlich der Goethestraße ist die Erweiterung des Denkmalbereiches um die 1. Stadterweiterung, der sogenannten „Schickler Vorstadt“, beabsichtigt.

3.5.4.2 Bodendenkmale

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des aktenkundigen Bodendenkmales „**Historischer Stadtkern von Eberswalde**“. Dabei werden einzelne Teilbereiche unterschieden (Siehe Anlage 4.2):

1. Der Bereich westlich der Goethestraße

Hier befinden sich Teile der Stadtbefestigung insbesondere Wälle und Gräben, die nach Ausweis der Schriftquellen und analog zu den Befunden im Bereich des Rummelplatzes der Stadtmauer vorgelagert waren. In der 1. Hälfte 18. Jahrhundert wurde hier eine Schleifmühle mit Mühlenteichen (H. 19) angelegt und das Gelände dadurch überprägt. Im Umfeld der Schleifmühle und der Teiche befanden sich seit 1720 Einrichtungen wie ein jüdisches Bethaus und eine Schule. Auf den zugeschütteten Schleifmühlenteich wird 1890 eine Synagoge errichtet (H. 15).

2. Der Bereich südlich des Winkels Goethestraße/ Ratzeburgstraße

Überwiegend historischer Stadtkern, möglicherweise Standort des Kalandshofes der Kalandsbunderschaft aus dem frühen 15. Jh. (H. 14.4). Aufgrund der starken Durchnässung des Untergrundes und der Überdeckung durch Kolluvien, Siedlungsniederschlag und Kriegsschutt ist hier mit ähnlich guten Erhaltungsbedingungen wie auf dem Pavillonplatz zu rechnen. Allerdings ist die Überdeckung geringer. Der Bereich direkt an der Goethestraße gehört zum System der Stadtbefestigung im Vorfeld des erhaltenen Wartturmrestes.

3. Das Geviert Goethestraße/ Friedrich-Ebert-Straße/ An der Friedensbrücke/ Ratzeburgstraße mit dem Pavillonplatz

Mit seiner Ausrichtung auf den Markt und zu den wichtigsten innerstädtischen Straßenverbindungen gehört der Pavillonplatz zu den herausgehobenen Stadtbezirken. Die archäologischen Sondagegrabungen ergaben unter einer jüngeren Auffüllschicht und neuzeitigen Kellern eine außerordentlich gute Erhaltung historischer Bau- und Siedlungsbefunde. Durch die ständige Durchnässung sind organische Funde ungewöhnlich gut konserviert. Mit der Goethestraße hat das Areal Anteil an der mittelalterlichen Stadtmauer, in die an der Ecke zur Ratzeburgerstraße das Neue Tor (H. 3.3) mit Torwächterhaus eingebaut wurde

3.5.5 Hinweise ohne Normcharakter

Auf der Planzeichnung wurde auf die das Plangebiet kennzeichnenden komplexen hydrologischen Verhältnissen insbesondere den hohen Grundwasserständen hingewiesen.

Dieser Hinweis erfolgte unter dem Gesichtspunkt, dass der Planer die Möglichkeit hat sich im Vorfeld der Objektplanungen über den Inhalt des Gutachtens zur Thematik des Hochwassers der Schwärze und dessen Auswirkungen zu informieren und in seiner Planung entsprechend berücksichtigen zu können.

3.6 Datenübersicht zum Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. **2,88 ha**.

Bruttobauland		(m ²)
Gemischte Bauflächen		18.344
Einschl.	Kerngebiet MK 1	4.410
	Kerngebiet MK 2	5.095
	Kerngebiet MK 3	7.411
	Mischgebiet MI	1.428
Öffentliche Verkehrsfläche (Bruttofläche)		8.450
Einschl.	Verkehrsfläche	6.450
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.000
Grünflächen		2.061
Gesamtfläche Plangebiet		28.855

3.7 Wesentliche Auswirkungen, Kosten

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

Im Rahmen der zum Bebauungsplan erarbeiteten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurden die Schutzgüter Boden, Fauna und Flora, Grund- und Oberflächenwasser sowie Klima und Luft und Landschaftsbild/ Erholung bewertet. Die Vorbelastung von Natur und Landschaft ist im Plangebiet als sehr hoch einzuschätzen. Durch Gebäude und Straßen ist ein sehr hoher Grad der Versiegelung gegeben. Die Fläche des Pavillonplatzes ist durch Auffüllungen mit Bauschutt, Aschen und Schlacken und durch die Kontamination mit Altlasten stark vorbelastet und geschädigt. Der auf diesen Flächen vorhandene Baumbestand ist trotz der teilweise erheblichen Vitalitätsbeeinträchtigung durch die vorhandenen Auffüllungen und vorhandenen Altlasten als sehr wertvoll zu betrachten. Die bereits stark vorbelasteten Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser sowie Klima und Luft werden durch die geplante Bebauung nicht weiter beeinträchtigt. Bei der Bewertung des Landschaftsbildes/ Erholung wurde sowohl der Verlust des vorhandenen Grüns als auch die Belebung des Stadtzentrums durch eine Wiederbebauung berücksichtigt.

In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Siehe Anlage 4.1) sind die erforderlichen Maßnahmen aufgeführt und erläutert, wie die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden können.

Im Kapitel 3.5.1.6 ist dargelegt, dass aufgrund von §1a (3) BauGB i.V.m. §21 (2) BNatSchG kein kompensationspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan vorbereitet wird.

Jedoch ist aufgrund der städtischen Baumschutzsatzung ein Ausgleich für die Fällung des geschützten Baumbestandes erforderlich. Dazu sind mind. 73 einheimische Laubbäume (STU 18-20 cm, 3xv., m. B.) im Stadtgebiet neu anzupflanzen.

Zur gestalterischen Aufwertung des MK3 wird im Bebauungsplan, die aus der E-A- Bilanzierung vorgeschlagene textliche Festsetzung zur Fassadenbegrünung übernommen. Die ansonsten vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs sind nicht festsetzbar und können aus diesem Grund nicht in den Bebauungsplan übernommen werden. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist im städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Neben der Beeinflussung von Natur und Landschaft wird das Umfeld durch die geplanten Baumaßnahmen beeinflusst und hat unmittelbar Auswirkungen auf die im angrenzenden Bereich lebenden und arbeitenden Menschen. Hier ist insbesondere die Wirkung des Verkehrslärmes einzuschätzen und zu betrachten. Im Bebauungsplan sind zum Schutz der angrenzenden Baugebiete, welche betroffen sind, entsprechende Festsetzungen erfolgt. Der vorhandene Verkehrslärm wurde im Lärminderungsplan für die Stadt Eberswalde bewertet. Die in diesem Dokument enthaltenen Werte bildeten die Grundlage für die Bewertung der Beeinträchtigung des Plangebietes unter dem Aspekt der vorgesehenen Nutzung. Aus dem für die Stadt Eberswalde von der Gruppe Planwerk erstellten „Verkehrsgutachten zur Erschließung des Kreishauses auf dem Pavillonplatz“ von 2001 ist zu entnehmen, dass durch die Errichtung des Verwaltungsgebäudes das Verkehrsaufkommen in der Friedrich- Ebert- Straße, der Goethestraße und der Breiten Straße sich nur unwesentlich erhöht, so dass auch bei Berücksichtigung der geplanten Fahrbahnverbesserung in diesen Straßenabschnitten nicht von einer Mehrbelastung der angrenzenden Bebauung ausgegangen werden kann.

Die Kosten für die Sanierung der Straßen unter Beachtung der verschiedenen Verkehrslösungen erfolgte unter anderem auch in dem zuvor genannten Gutachten. Da die Finanzierung der Straßenbau-

maßnahmen über die Städtebauförderung erfolgt, sind die Kosten (Anteile der Stadt) im Rahmen der Vorbereitung dieser Maßnahmen bereitzustellen. Alle im Plangebiet dargestellten Verkehrsflächen werden im Rahmen der Städtebauförderung saniert. Dies hat zur Folge, dass für diese Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes keine Folgekosten dargestellt werden müssen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen in Form eines Umlegungsverfahrens notwendig. Grundstücksankäufe im Rahmen der Straßenplanung erfolgen freihändig. Maßgebend sind hierbei die Grunderwerbspläne der Straßenplanungen. Da die Planungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind keine Konflikte zu erwarten.

Insgesamt ist einzuschätzen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes unter Einhaltung der Festsetzungen und der Umsetzung der Maßnahmen zu einer Bereicherung des Stadtzentrums von Eberswalde führt. Auswirkungen die das Leben und Arbeiten in der Stadt über das jetzt vorhandene Maß hinaus negativ beeinflussen sind nicht zu erwarten.

4 Anlage:

4.1 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

4.2 Übersichtskarte Teilbereiche Bodendenkmale

EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 110 / 1

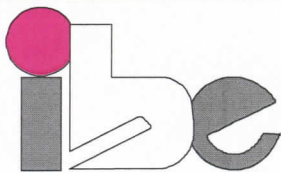
„Am Markt“

Stadt Eberswalde

September 2004

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Ursula Junge



Ingenieurbüro für Bauplanung GmbH Eberswalde

Inhaltsverzeichnis:

Seite

1. Ausgangssituation und Aufgabenstellung.....	III
2. Übergeordnete Planungen.....	IV
3. Beschreibung des Vorhabens.....	IV
4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter.....	V
4.1 Boden und Altlasten	V
4.2 Wasser	VI
4.3 Klima / Luft	VI
4.4 Biotoppotential - Flora und Fauna.....	VII
4.5 Landschaftsbild / Erholung.....	VIII
4.6 Denkmalpflege, Bodendenkmale	VIII
5. Ermitteln und Bewerten des Eingriffs - Konfliktanalyse.....	IX
6. Landschaftspflegerische Maßnahmen.....	XII
6.1 Maßnahmen zur Vermeidung , Minderung und Gestaltung.....	XII
6.2 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz.....	XIII
7. Bilanz von Eingriff und Ausgleich	XIV
8. Kostenschätzung	XV
9. Festsetzungen für den Bebauungsplan.....	XV

Tabellen

Tabelle 1	Kriterien zur Festlegung der Biotopwerte.....	VII
Tabelle 2	Vorbelastung des Schutzgutes Boden.....	X
Tabelle 3	Neuversiegelung des Schutzgutes Boden entsprechend Planung.....	XI
Tabelle 4	Schutzgutbezogene Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich	XIV
Tabelle 5	Kostenschätzung.....	XV

Anhang

Tabelle zum Baumbestand

Planverzeichnis

Nr.	Titel	Maßstab
A	Eingriff in den Baumbestand	1 : 1.000
B	Eingriff in den Boden	1 : 1.000

1. Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Die ibe Ingenieurbüro für Bauplanung GmbH Eberswalde wurde durch das Stadtplanungsamt der Stadt Eberswalde mit der Erarbeitung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 110/1 "Am Markt" beauftragt.

Mit dem Bebauungsplan wird Baurecht für den geplanten Neubau der Kreisverwaltung geschaffen. Mit dem Neubau der Kreisverwaltung und der gleichzeitigen Integration von Handel, Gastronomie, und Dienstleistungen wird ein wichtiger Schritt zur Belebung des Stadtzentrums und zur Kaufkraftbildung getan.

Der zu überplanende Bereich befindet sich im Zentrum der Stadt Eberswalde. Durch Luftangriffe der Deutschen Wehrmacht im April 1945 wurde ein großer Teil der historischen Bebauung des Altstadtzentrums zerstört. Große Teile wurden mit Boden angefüllt und begrünt. So entstand der Pavillonplatz in seiner heutigen Form mit einem umfangreichen Bestand an Großbäumen.

Zum Plangebiet gehört ebenfalls die Fläche der Alten Feuerwache, die Grünfläche an der Stadtmauer, welche bis zur Ratzeburgstraße und Kirchstraße reicht, sowie eine kleine Fläche, welche zum Park am Weidendamm gehört. Diese Bereiche sind ebenfalls durch die Kriegszerstörungen erheblich in ihrem städtebaulichen Gesamtbild nachhaltig gestört.

Der durch den Landkreis Barnim ausgelobte Wettbewerb „Neubau des Verwaltungs- und Dienstleistungszentrums Barnim auf dem Pavillonplatz in Eberswalde (Kreishaus)“ bildet im wesentlichen die Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan wird in seinen Festsetzungen so gestaltet, dass der Wettbewerbssieger seinen Entwurf umsetzen kann. Das Gesamtensemble bestehend aus vier Einzelhäusern mit verglasten Innenhöfen wird durch zwei Torhäuser miteinander verbunden. Die Torhäuser befinden sich in der Hauptachse der ehemaligen Kirchstraße. Der Gebäudekomplex ist höhenmäßig gestaffelt. Zu den Gebäuden der Fachhochschule Eberswalde sind vier Geschosse vorgesehen. Zum Marktplatz hin werden drei Geschosse ausgebildet.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Norden:	Friedrich- Ebert- Straße Pfeilstraße und Schicklerstraße
Osten:	Marktplatz Kirchstraße und Stadtmauer
Süden:	Ratzeburgstraße Wohnbebauung an der Goethestraße
Westen	Goethestraße Gelände der Polizei

Insgesamt wird eine Fläche von ca. 2,9 ha überplant.

Der Bereich des Pavillonplatzes liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Stadtzentrum Eberswalde“, die Alte Feuerwache dagegen liegt außerhalb des Sanierungsgebietes.

Durch das „Gesetz zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27. Juli 2001 erfolgte eine Novellierung des Gesetzes zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G). Mit der Änderung des UVP- G ist eine drastische Erweiterung des Kreises der Vorhaben und Planungen erfolgt. Im „Einführungserlass zur Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bebauungsplanung“ vom 01. März 2002 ist die Umsetzung der Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des Bauleitverfahrens geregelt.

Bei dem Bebauungsplan „Am Markt“ in Eberswalde handelt es sich um ein Städtebauprojekt. In Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung sind die UVP- pflichtigen Vorhaben in einer Liste zusammengefasst. Die Bauplanungsrechtlichen Vorhaben sind unter den Punkten 18.1 bis 18.8 aufgeführt.

Unter Punkt 18.7 und 18.8 heißt es:

(18.7) Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für im bisherigen Außenbereich im Sinne des §35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt

100.000 m² oder mehr,

UVP- pflichtig

20.000 m² bis weniger als 100.000 m²; Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles.

(18.8) Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüf- wert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, nur im Aufstellungsverfahren;

Im Bebauungsplan errechnet sich die zulässige Grundfläche aus der festgesetzten Grundflächenzahl und der maßgebenden Grundstücksfläche. Die errechnete Grundfläche beträgt 14.390 m² ohne Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten nach §19 Abs.4 BauNVO und 18.058 m² mit Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit. Die Werte liegen unter der Marke von 20.000 m². Somit ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung für das Vorhaben innerhalb des Bauleitplanverfahrens nicht notwendig.

Entsprechend der Änderung des § 7 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 18. Dezember 1997 wird eine Eingriffsbewertung erarbeitet. In der Ausarbeitung der Eingriffsbilanzierung erfolgt eine Bewertung der Auswirkungen der geplanten Vorhaben innerhalb des Bebauungsplanes auf die Umwelt und die Festlegung von Maßnahmen, die zu einer Verminderung und zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft führen.

Für die Erarbeitung der Eingriffsregelung erfolgen eine Bestandsaufnahme und eine Bewertung der Landschaft nach den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen werden erläutert, die Flächenfunktionen und räumlichen Strukturen werden dargelegt, die sich ergebenden Konflikte und Beeinträchtigungen aufgezeigt und entsprechende Maßnahmen abgeleitet.

2. Übergeordnete Planungen

Für die Stadt Eberswalde liegen ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (FNP) und Landschaftsplan (LP) vor. Für das Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan eine Gemischte Baufläche für den Bereich Pavillonplatz dar und Wohnbauflächen für den südlichen Bereich an der Ratzeburgstraße/ Goethestraße/ Pfeilstraße.

Die geplanten Nutzungen widersprechen im Bereich des Parkhauses an der Goethestraße den Darstellungen des FNP. Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes. Angestrebt ist die Darstellung von Mischgebietsflächen für den Bereich des Parkhauses.

3. Beschreibung des Vorhabens

Durch den Bebauungsplan soll im überplanten innerstädtischen Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden. Mit dem Kreishaus wird ein modernes Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude geschaffen, dass durch Einzelhandel und Gaststätten das Zentrum von Eberswalde beleben

wird. Die für das neue Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum erforderlichen Stellplätze werden entlang der Goethe- und Pfeilstraße geschaffen. Dieser Planungsraum wird als Kerngebiet MK 1, MK 2 und als MK 3 als gemischte Baufläche ausgewiesen und mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 belegt. Die GRZ von 0,8 kann im Sinne des § 19 Abs. 4 der BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. Damit sind diese Baugebiete zu 100 % überbaubar. In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die für Behinderte notwendigen Stellplätze.

Entlang der Ratzeburgstraße wird ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 ausgewiesen. Da eine Überschreitung der GRZ nicht ausgeschlossen ist, ist eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 der BauNVO bis zu der maximal möglichen GRZ von 0,8 zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der angrenzenden Bebauung. Zu den Gebäuden der Fachhochschule Eberswalde und der Polizei sind vier Vollgeschosse vorgesehen. Zum Marktplatz hin und im Mischgebiet an der Ratzeburgstraße werden drei Vollgeschosse ausgebildet.

4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

4.1 Boden und Altlasten

BODEN

Das Untersuchungsgebiet liegt auf der Südseite des Eberswalder Urstromtales zwischen dem Finowkanal im Norden und dem Rand der Hochflächen des Barnim im Süden. Im tieferen Untergrund sind pleistozäne Bildungen anzutreffen, unterschiedliche weichsel- und saalezeitliche Schmelzwassersande. Die mittlere Schicht besteht aus holozänen Sedimenten mit schluffigen Bereichen aus Mudde und sandigen Einlagerungen. Die oberste Schicht besteht aus humosen schluffigen Sanden, Mutterböden und Aufschüttungen. Besonders im Bereich des Pavillonplatzes sind die Keller der ursprünglichen Bebauung zugeschüttet und nach 1945 mit Oberboden angedeckt und bepflanzt worden. Ursprüngliche Bodenverhältnisse sind nur noch in geringem Umfang vorhanden.

Zusätzlich zur starken Vorbelastung des Bodens ist eine Bodenkontamination mit Altlasten gegeben. Das Schutzgut Boden ist insgesamt stark vorbelastet und im Planungsraum ohne bzw. von geringem Wert.

ALTLASTEN

Im Bebauungsplan sind zwei Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Aufgrund der historischen Vornutzung und nachweislicher, größtenteils punktueller Belastungen nach § 37 Brandenburgischem Abfallgesetz (BbgAbfG) werden die beiden Bereiche als altlastenverdächtige Flächen im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetz geführt. Die Kennzeichnung der Altlasten erfolgte auf der Grundlage der Stellungnahme des Landkreises Barnim, SG Abfallwirtschaft vom 06.02.2004. Danach sind die Flächen wie folgt begrenzt:

Pavillonplatz

Im Altlastenkataster des Landkreises Barnim ist aufgrund großflächiger Auffüllungen das gesamte Gelände des Pavillonplatzes registriert.

Zu diesem Standort liegt das durch die Finower Planungsgemeinschaft mbH im Auftrag der Stadt Eberswalde erstellte Gutachten „Orientierende Altlastenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung sowie Baugrundbeurteilung Los 2- Pavillonplatz+ Reiterfläche“ vom 24.01.2001 vor.

Die durchgeführten Untersuchungen umfassten eine historische Recherche sowie eine Erstbewertung der Belastungen in Boden und Grundwasser. Hieraus ist u.a. zu entnehmen, dass sich im Untersu-

chungsgebiet Auffüllungen, insbesondere durch Bauschutt, Asche und Schlacken, in einer Mächtigkeit zwischen 1,5 und 3,7 m befinden, die punktuell durch Blei, Zink und Kupfer belastet sind.

Zusätzlich ist aufgrund der früheren Nutzung als Tankstelle und Autowerkstatt vermutlich im Bereich der Flurstücke 162, 167 und 168 der Flur 14, Gemarkung Eberswalde mit hierfür spezifischen Belastungen zu rechnen.

Ehemalige Feuerwache

Die ehemalige Feuerwache in der Pfeilstraße ist im Altlastenkataster mit den Flurstücken 32 bis 36 der Flur 15 sowie 118 bis 127 der Flur 14 in der Gemarkung Eberswalde registriert.

Auch für diesen Standort liegt hier ein Gutachten vor: “Historische Recherche, Boden- und Grundwasseruntersuchungen“ (BaumCowi GmbH vom 12.12.2000).

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Standort durch bis zu 3,4 m mächtige Auffüllungen und mögliche weitere Belastungen durch die frühere Nutzung des Grundstückes (u. a. Treib- und Schmierstofflager, Garagen) charakterisiert ist.

Das Vorhandensein von weiteren lokal eng begrenzten, punktuellen Schadstoffbelastungen des Bodens bzw. des Grundwassers im Bereich des o.g. Bebauungsplanes kann nicht generell ausgeschlossen werden.

4.2 Wasser

Das Grundwasser ist im Planungsraum mit seinen geringen Grundwasserflurabständen, meist weniger als 1,5 m als flurnah zu bezeichnen. Die Grundwasserfließrichtung führt einheitlich von Süd nach Nord. Der Pavillonplatz liegt entsprechend der „Karte der hochwassergefährdeten Flächen in Eberswalde Innenstadt“ im überschwemmungsgefährdeten Bereich.

Als Oberflächenwasser ist die in unmittelbarer Nähe des Plangebietes fließende, teilweise verrohrte Schwärze zu nennen. Unter dem Pavillonplatz verläuft die zugeschüttete Kleine Schwärze, die in der Vergangenheit als Entlastungsgewässer der Schwärze diente. Im Norden des Planungsraumes fließt der Finowkanal, Gewässer I. Ordnung (BbgWG) und Bundeswasserstraße.

4.3 Klima / Luft

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

Der angrenzende Finowkanal fungiert als Belüftungskanal und Kaltluftentstehungsschneise.

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

Im Untersuchungsraum ist eine starke Beeinflussung der Luftqualität durch den Straßenverkehr, insbesondere durch den stark frequentierten Bereich der Breiten Straße mit der Kreuzung Friedensbrücke (B167 / B2) und der Friedrich-Ebert-Str. gegeben.

4.4 Biotoppotential - Flora und Fauna

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

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

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

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

Tabelle 1 Kriterien zur Festlegung der Biotopwerte

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

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

Kernbereich mit Wohn- und Gewerbenutzung

Biotoptyp: 12121 - OSK

Zum Kernbereich zählen die bebauten Flächen der ehemaligen Feuerwache mit kleineren gestalteten Grünflächen im Bereich der Grundstücksflächen und die zum Stadtkern dazugehörigen Verkehrsanlagen. Diese Flächen sind zum großen Teil stark vorbelastet bzw. vollversiegelt und ohne bzw. von geringem Biotopwert.

Städtische Parkanlagen

Biotoptyp: 10100 - PF

Der Pavillonplatz bildet im Stadtzentrum eine beliebte grüne Aufenthalts- und Erholungsfläche. Die nach 1945 erfolgten Auffüllungen der ehemaligen Keller mit Bauschutt und Aschen und Schlacken in einer Mächtigkeit von 1,5 bis 3,7 m beeinträchtigten das Wachstum und die Vitalität der Bepflanzung mit Ziersträuchern und Bäumen. Der gepflasterte und zeitweise bebaute quadratische Mittelpunkt der Anlage wurde mit Linden umrandet. Der Biotopwert der Anlage wird als mittel bewertet.

Die Parkanlage an der alten Stadtmauer an der Goethestraße und an der Ratzeburgstraße mit einem hohen Bestand an Altbäumen, überwiegend Linden besitzen einen mittleren bis hohen Biotopwert.

Der geringfügig beeinträchtigte Bereich des Park am Weidendamm zeigt bereits starke Schäden durch eine hohe Belastung durch starke Frequentierung. Dieser Bereich besitzt einen mittleren Biotopwert.

4.5 Landschaftsbild / Erholung

Das Landschaftsbild im Planungsraum wird durch die Parkanlagen Pavillonplatz, Park am Weidendamm und Park an der alten Stadtmauer geprägt. Weiträumige Rasenflächen werden auf dem Pavillonplatz durch umfangreiche Strauchpflanzungen mit Ziersträuchern und schmalen Wegen mit einem gepflasterten Kernbereich gegliedert. Der Baumbestand ist durch ausgewachsene Linden, besonders im Zentrum, und Vogelkirschen geprägt. Für die Erholung ist insbesondere der Park am Weidendamm von Bedeutung, der von der Planung durch den Straßenbau tangiert wird.

Der Pavillonplatz und der Hang um den Bereich der Kirche sind ehemalige bebaute Bereiche, die erst nach 1945 begrünt wurden. Der Pavillonplatz widerspricht in seiner heutigen Gestaltung dem ursprünglichen Stadtzentrum mit einer geschlossenen Bebauung.

Für Landschaftsbild und Erholung besitzt der engere Planungsraum einen mittleren Wert.

4.6 Denkmalpflege, Bodendenkmale

Die Kennzeichnung der Denkmale und Bodendenkmale erfolgte auf der Grundlage der Stellungnahme des Landkreises Barnim, SG Untere Denkmalschutzbehörde-Bodendenkmalpflege vom 25.11.2003 und des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 26.11.2003.

DENKMALE

Das Plangebiet liegt entsprechend § 14 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz im Denkmalbereich „Altstadt Eberswalde“. Das Parkhaus im südlichen Teil grenzt unmittelbar an den Denkmalbereich und liegt in unmittelbarer Nähe der denkmalgeschützten Stadtmauer sowie des Danckelmann-Denkmal und der alten Schule. Westlich des Parkhauses ist die Erweiterung des Denkmalbereiches um die 1. Stadterweiterung, der sogenannten „Schickler Vorstadt“, vorgesehen.

BODENDENKMALE

Der Planungsraum liegt im aktenkundigen Bodendenkmal „Historischer Stadtkern von Eberswalde“ und umfasst die folgenden Teilbereiche:

Der Bereich westlich der Goethestraße

Hier befinden sich Teile der Stadtbefestigung insbesondere Wälle und Gräben, die nach Ausweis der Schriftquellen und analog zu den Befunden im Bereich des Rummelplatzes der Stadtmauer vorgelagert waren. In der 1. Hälfte des 18. Jahrhunderts wurden hier eine Schleifmühle mit Mühlenteichen angelegt und das Gelände dadurch überprägt. Im Umfeld der Schleifmühle und der Teiche befanden sich seit 1720 Einrichtungen wie ein jüdisches Bethaus und eine Schule. Auf den zugeschütteten Schleifmühlenteich wird 1890 eine Synagoge errichtet.

Der Bereich südlich des Winkels Goethestraße/Ratzeburgstraße

Dieser Bereich gehört überwiegend zum historischen Stadtkern und ist möglicherweise der Standort des Kalandshofes der Kalandbruderschaft aus dem frühen 15. Jh. Aufgrund der starken Durchnässung des Untergrundes und der Überdeckung durch Kolluvien, Siedlungsniederschlag und Kriegsschutt ist hier mit ähnlich guten Erhaltungsbedingungen wie auf dem Pavillonplatz zu rechnen. Allerdings ist die Überdeckung geringer. Der Bereich direkt an der Goethestraße gehört zum System der Stadtbefestigung im Vorfeld des erhaltenen Warturmrestes.

Das Geviert Goethestraße/Friedrich-Ebert-Straße/An der Friedensbrücke/Ratzeburgstraße mit dem Pavillonplatz

Mit seiner Ausrichtung auf den Markt und zu den wichtigsten innerstädtischen Straßenverbindungen gehört der Pavillonplatz zu den herausgehobenen Stadtbezirken. Die archäologischen Sondagegrabungen ergaben unter einer jüngeren Auffüllschicht und neuzeitigen Kellern eine außerordentlich gute Erhaltung historischer Bau- und Siedlungsbefunde. Durch die ständige Durchnässung sind organische Funde ungewöhnlich gut konserviert. Mit der Goethestraße hat das Areal Anteil an der mittelalterlichen Stadtmauer, in die an der Ecke zur Ratzeburgerstraße das Neue Tor mit Torwächterhaus eingebaut wurde.

Auf Grund ihrer Bedeutung für die Kulturgeschichte des Landes Brandenburg stehen diese Bodendenkmale unter Schutz (§ 8 BbgDSchG) und sind zu erhalten (§§ 12 Abs. 1, 13 Abs. 1 BbgDSchG)- und zwar einschließlich ihrer Umgebungsschutzzone (§ 14 BbgDSchG).

5. Ermitteln und Bewerten des Eingriffs - Konfliktanalyse

SCHUTZGUT BODEN

Im Planungsraum ist die Vorbelastung von Natur und Landschaft als sehr hoch einzuschätzen. Es ist ein sehr hoher Versiegelungsgrad durch Gebäude und Verkehrsanlagen gegeben. Die mit Auffüllungen als Grünflächen rekultivierten Flächen des Pavillonplatzes sind durch die darunter erhaltenen Kelleranlagen und die Auffüllungen mit Bauschutt, Aschen und Schlacken in ihrer Bodenfunktion sehr stark vorbelastet und geschädigt. Durch die Kontamination mit Altlasten ist eine zusätzliche Bodenbelastung gegeben.

In der nachfolgenden Tabelle und in Zeichnung B sind der Eingriff in das Schutzgut Boden, die versiegelten Flächen und die vor 1945 vorhandenen unterkellerten Gebäude dargestellt. Die Altlastenflächen sind im B-Plan gekennzeichnet:

Tabelle 2 Vorbelastung des Schutzgutes Boden

Nutzungsart	Gesamtfläche in m²	Vorbelastung in %	Anrechenbar versiegelte Fläche in m²
Verkehrsanlagen	8.415	100	8.415
Sonstige Park- und Grünflächen	2.096		
davon:			
wassergebundene Wege	337	90	303
MK I und II	9.505		5.460
Kerngebiet mit Bebauung und Verkehrsanlagen	1.928	100	1.928
Park- und Grünflächen	7.577		
davon:			
unterkellerte Grünfläche	4.594	60	2.756
wassergebundene Wege	862	90	776
MK III	7.411		5.886
Kerngebiet mit Bebauung und Verkehrsanlagen	5.886	100	5.886
Grünflächen	1.525		
MI	1.428		493
Kerngebiet mit Bebauung und Verkehrsanlagen	0	100	
Park- und Grünflächen	1.428		
davon:			
unterkellerte Grünfläche	655	60	393
wassergebundene Wege	111	90	100
Summe Plangebiet	28.855		20.557

Tabelle 3 Neuversiegelung des Schutzgutes Boden entsprechend Planung

Nutzungsart	Gesamtfläche in m ²	GRZ bzw. Versiegelungsgrad	Anrechenbar versiegelte Fläche in m ²
Verkehrsanlagen:	8.450	100 %	8.450
Straße	6.450		
Mischverkehr	2.000		
Baugebiet:	18.344		
Kerngebiet 1	4.410	1,0	4.410
Kerngebiet 2	5.095	1,0	5.095
Kerngebiet 3	7.411	1,0	7.411
Mischgebiet	1.428	0,8	1.142
Grünfläche	2.061		
Summe Plangebiet	28.855		26.508

Aus Zeichnung B und den Tabellen 2 und 3 ergibt sich trotz der hohen Vorbelastung des Schutzgutes Boden eine Nettoneuversiegelung von 5.951 m².

SCHUTZGUT FAUNA UND FLORA - BAUMBESTAND

Die in Anspruch genommenen Grünflächen betreffen die vereinzelt mit Bäumen bestandenen Rasenflächen in der Feuerwache und die auf den Auffüllungsflächen künstlich angelegten städtischen Grünflächen mit Ziersträuchern und Laubbäumen. Der Wert dieser Biotopflächen wird als eingeschränkt eingeschätzt und der Verlust als nicht ausgleichspflichtig bewertet. Der umfangreiche und zum Teil sehr alte Baumbestand in den überbaubaren Grünflächen wird trotz der Vitalitätsbeeinträchtigung durch die Auffüllungen und die vorhandenen Altlasten insgesamt als wertvoll betrachtet. Der Baumbestand wird aufgrund seiner Bedeutung und seines Umfangs in Zeichnung A und im Anhang detailliert dargestellt. Insgesamt gehen 88 Bäume verlustig. Darunter sind 25 Winterlinden und 21 Vogelkirschen mit z. T. erheblichen Stammumfängen und unterschiedlichen Vitalitätsstufen und Schädigungsgraden.

Da der Eingriff in den Baumbestand erheblich und nachhaltig ist, wird für den Verlust der 88 Bäume ein Ausgleich von 48 Stck., 3xv. mit 12 – 14 cm StU und von 448 Stck., 2xv. mit 10 - 12 cm StU erforderlich. Umgerechnet auf die Baumschulqualität 3xv. mit 18 – 20 cm StU ergibt sich eine Anzahl von 73 Bäumen als Ersatzpflanzung. (entsprechend Tabelle zum Baumbestand im Anhang)

SCHUTZGÜTER GRUND- UND OBERFLÄCHENWASSER SOWIE KLIMA UND LUFT

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

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG

Durch den Verlust des Baumbestandes auf dem Pavillonplatz werden das Landschaftsbild und der Erholungswert dieses Bereiches stark eingeschränkt. Gleichzeitig werden im Stadtzentrum ein moderner,

interessanter und vielgestaltiger Gebäudekomplex mit durchgrünten Innenbereichen geschaffen. Im Bereich der Feuerwache wird das Stadtbild durch die vorhandene Bebauung bereits negativ beeinträchtigt. Durch einen eventuell viergeschossigen Garagenkomplex ist keine Verbesserung des Stadtbildes zu erwarten. Mit der Neubebauung und einer attraktiven Nutzung des Komplexes wird das Stadtzentrum insgesamt belebt und aufgewertet.

Das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung wird durch den Wegfall der Parkflächen Pavillonplatz und Ratzeburgstraße erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Zur Vermeidung, Minderung und Kompensation sind Maßnahmen im Umfeld des Plangebietes zur Verbesserung der Grünflächensituation zu benennen und umzusetzen.

GESAMTBEWERTUNG

Die Versiegelungen von Bodenflächen, die über das vorhandene Maß hinausgehen (5.951 m²), die Fällung eines umfangreichen Baumbestandes (88 Bäume) insbesondere auf dem Pavillonplatz sowie die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion sind ausgleichspflichtige Eingriffe.

6. Landschaftspflegerische Maßnahmen

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung , Minderung und Gestaltung

Auf detaillierte Forderungen hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude und der Festsetzung von gestaltetem Abstandsgrün wird verzichtet. Durch den Wettbewerb zum Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum und die Beauftragung des Wettbewerbssiegers ist die Entstehung eines repräsentativen Gebäudekomplexes gewährleistet. Das Gesamtensemble wird aus vier Einzelhäusern mit verglasten und gestalteten Innenhöfen bestehen. Mit dem Verzicht von Festlegungen zur Gestaltung wird sichergestellt, dass die Möglichkeit der freien Gestaltung des Gesamtkomplexes in Abstimmung zwischen Architekt, Landkreis Barnim und Stadt Eberswalde erhalten bleibt.

V/M 1

Während der Bauarbeiten sind zu erhaltende Vegetationsbestände durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS – LP 4 zu schützen und zu sichern.

V/M 2

Die Bodendenkmale unterliegen dem Schutz (§ 8 BbgDSchG) und sind zu erhalten (§§ 12 Abs. 1, 13 Abs. 1 BbgDSchG)- und zwar einschließlich ihrer Umgebungsschutzzone (§ 14 BbgDSchG).

V/M 3

Im Bereich der Altlastenverdachtsflächen sind alle Bauvorhaben so anzulegen, dass entspr. § 4 BBodSchG eine Kontamination von Mensch und Tier und Grundwasser mit Schadstoffen ausgeschlossen wird. Die mit Altlasten belasteten Flächen sind vollständig zu beräumen und fachgerecht zu entsorgen, bzw. zu versiegeln. Zusätzlich sind während der Bauphase die Arbeiten so abzusichern, dass ein direkter Kontakt des Menschen mit dem kontaminiertem Boden bzw. Bauschutt ausgeschlossen wird. Bei Grundwasserabsenkungen und dem damit verbundenem Abpumpen des Grundwassers, sind vor der Entsorgung bzw. dem Einleiten des Grundwassers Untersuchungen vorzunehmen und Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde zu treffen. Boden- und Grundwasserverunreinigungen sind so zu sanieren, dass dauerhaft davon keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erhebliche Belästigungen mehr ausgehen.

7. Bilanz von Eingriff und Ausgleich

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

Die Ersatzmaßnahmen werden im Stadtgebiet von Eberswalde realisiert. Die Konkretisierung der Maßnahmen erfolgt in weiteren Schritten. Eine Übernahme in den Bebauungsplan ist nicht möglich, da der Umsetzungsort nicht im Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt. Die Umsetzung der Ersatzmaßnahmen ist in einem städtebaulichen Vertrag sicher zu stellen.

Tabelle 4 Schutzgutbezogene Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Schutzgut	Ausgleichender Eingriff		Landschaftspflegerische Maßnahme		Kompensation
	Art	Umfang	Art	Umfang	
Boden	Flächenneuversiegelung und Zerstörung der Bodenfunktion	5.951 m ²	Entsiegelung und Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion	5.951 m ²	kompensiert
Flora	Fällung von Bäumen	86 Stck.	Anpflanzung von einheimischen Laubbäumen, Hst. , 3xv. 18-20 cm StU	73 Hst.	kompensiert
Landschaftsbild/ Erholung	Negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch umfangreiche Reduzierung der Grünflächen. Rodung des gesamten Baumbestandes auf dem Pavillonplatz und Bebauung mit drei bis viergeschossigen Gebäuden	220 m ²	Anpflanzung von Kletterpflanzen mit 80 bis 100 cm Höhe an die geschlossenen Wandflächen im MK 3	75 Stck.	kompensiert

V/M 4

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

6.2 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch Eingriffe verursachte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kompensiert. Eine Ausgleichsmaßnahme muß sowohl einen engen räumlichen, zeitlichen als auch funktionalen Bezug zum Eingriff aufweisen.

Ersatzmaßnahmen sind notwendig, wenn erhebliche und/oder nachhaltige Beeinträchtigungen nicht ausgleichbar sind, also nicht gleichartig oder nicht im Plangeltungsbereich kompensiert werden können. Sie dienen der möglichst ähnlichen, zumindest gleichwertigen Kompensation der betroffenen Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild. Der räumliche, zeitliche und funktionale Bezug zu den vom Eingriff beeinträchtigten Funktionen ist jedoch gelockert.

AUSGLEICHSMAßNAHMEN

A 1	An geschlossenen Wandflächen sind im MK 3 aus gestalterischen Gründen zur Belebung der Fassade und zur Verbesserung des innerstädtischen Kleinklimas Kletterpflanzen zu setzen. Auf 2 m Wandlänge ist mindestens eine Kletterpflanze der folgenden Arten mit 80 bis 100 cm Höhe zu pflanzen, zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen.		mind.75 Kletter- pflanzen
	Hedera helix	Efeu	
	Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein	
	mit Kletterhilfe:		
	Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde	
	Vitis coignetiae	Wilde Rebe	

ERSATZMAßNAHMEN

E 1	Anpflanzung von einheimischen Laubbäumen als Hochstämme, 3xv., m.Db., mit 18 bis 20 cm Stammumfang im Stadtgebiet von Eberswalde. Der konkrete Standort wird in Absprache mit dem Bauamt, Sachgebiet Grünanlagen festgelegt. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind abzusichern, Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.	mind. 73 Hst.
E 2	Entsiegelung von Flächen im Bereich der Stadt Eberswalde und Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion.	5.951 m²

8. Kostenschätzung

Die Kostenschätzung basiert auf:

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

Tabelle 5 Kostenschätzung

Nr.	Maßnahme	Umfang	Kosten/ Einheit	Gesamt- kosten
A 1	Anpflanzung von Kletterpflanzen an den geschlossenen Wandflächen im MK 3	75 Kletterpflanzen	20 €/Stck.	1.500 €
E 1	Anpflanzung von Hochstämmen mit 18 bis 20 cm StU	73 Hochstämmen	550 €/Hst.	40.150 €
E 2	Entsiegelung	5.951 m ²	7,5 €/m ²	44.632 €
Bausumme		Netto		86.282 €
		Mehrwertsteuer (16%)		13.805 €
		Brutto		100.087 €

9. Festsetzungen für den Bebauungsplan

Die folgenden das Plangebiet betreffenden Grünfestsetzungen gemäß BbgNatSchG § 7 Abs.2 und 3 sowie BauGB § 9, Abs.1 dienen der Vermeidung, der Minderung sowie dem Ausgleich des Eingriffs.

Maßnahmen zur Vermeidung , Minderung und Gestaltung

- Während der Bauarbeiten sind zu erhaltende Vegetationsbestände durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS – LP 4 zu schützen und zu sichern.
- Die Bodendenkmale unterliegen dem Schutz (§ 8 BbgDSchG) und sind zu erhalten (§§ 12 Abs. 1, 13 Abs. 1 BbgDSchG)- und zwar einschließlich ihrer Umgebungsschutzzone (§ 14 BbgDSchG).
- Im Bereich der Altlastenverdachtsflächen sind alle Bauvorhaben so anzulegen, dass entspr. § 4 BBodSchG eine Kontamination von Mensch und Tier und Grundwasser mit Schadstoffen ausgeschlossen wird. Die mit Altlasten belasteten Flächen sind vollständig zu beräumen und fachgerecht zu entsorgen, bzw. zu versiegeln. Zusätzlich sind während der Bauphase die Arbeiten so abzusichern, dass ein direkter Kontakt des Menschen mit dem kontaminierten Boden bzw. Bauschutt ausgeschlossen wird. Bei Grundwasserabsenkungen und dem damit verbundenem Abpumpen des Grundwassers, sind vor der Entsorgung bzw. dem Einleiten des Grundwassers Untersuchungen vorzunehmen und Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde zu treffen. Boden- und Grundwasserverunreinigungen sind so zu sanieren, dass dauerhaft davon keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erhebliche Belästigungen mehr ausgehen.

- An die Pflanzungen schließen sich Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege an. Die Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege erstrecken sich über einen Zeitraum von insgesamt drei Jahren. Abgänge an Bäumen und Sträuchern sind zu ersetzen.

Ausgleichsmaßnahmen

An geschlossene Wandflächen sind im MK 3 aus gestalterischen Gründen zur Belebung der Fassade und zur Verbesserung des innerstädtischen Kleinklimas Kletterpflanzen zu setzen. Auf 2 m Wandlänge ist mindestens eine Kletterpflanze der folgenden Arten mit 80 bis 100 cm Höhe zu pflanzen, zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen.

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
mit Kletterhilfe:	
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Vitis coignetiae	Wilde Rebe

Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Sicherung über städtebaulichen Vertrag)

E 1

Anpflanzung von mindestens 73 einheimischen Laubbäumen als Hochstämme, 3xv., m.Db., mit 18 bis 20 cm Stammumfang im Stadtgebiet von Eberswalde. Der konkrete Standort wird in Absprache mit dem Bauamt, Sachgebiet Grünanlagen festgelegt. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind abzusichern, Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

E 2

Entsiegelung von 5.951 m² im Bereich der Stadt Eberswalde und Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion.

Anhang

Baumbestand **Bebauungsplan Nr. 110/1 „Marktplatz“**

lfd.Nr.	Art	dt. Bezeichnung	Stammumfang (cm)	Vitalität	Grad der Schädigung	Abzug durch Schädigung	notw. Ersatz (Stck)
1	Tilia cordata	Winter-Linde	134	gut	leicht		9
2	Tilia cordata	Winter-Linde	125	gut	leicht		8
3	Tilia cordata	Winter-Linde	136	gut	leicht		9
4	Tilia cordata	Winter-Linde	146	gut	leicht		10
5	Tilia cordata	Winter-Linde	127	mittel	-	- 10 %	7
6	Tilia cordata	Winter-Linde	104	mittel	leicht	- 10 %	6
7	Tilia cordata	Winter-Linde	124	mittel	leicht	- 10 %	8
8	Tilia cordata	Winter-Linde	93	schwach	stark	- 25 %	5
9	Tilia cordata	Winter-Linde	133	mittel	licht	- 10 %	8
10	Tilia cordata	Winter-Linde	136	mittel	leicht	- 10 %	8
11	Tilia cordata	Winter-Linde	137	mittel	leicht	- 10 %	8
12	Tilia cordata	Winter-Linde	127	mittel	leicht	- 10 %	7
13	Tilia cordata	Winter-Linde	122	gut	leicht		8
14	Tilia cordata	Winter-Linde	132	gut	-		9
15	Tilia cordata	Winter-Linde	134	gut	-		9
16	Tilia cordata	Winter-Linde	119	mittel	leicht	- 10 %	7
17	Tilia cordata	Winter-Linde	136	gut	-		9
18	Tilia cordata	Winter-Linde	141	gut	-		9
19	Tilia cordata	Winter-Linde	141	gut	-		9
20	Tilia cordata	Winter-Linde	137	gut	-		9
21	Tilia cordata	Winter-Linde	64	gut	leicht		4
22	Cerasus avium	Vogel-Kirsche	166	mittel	mittel-stark	- 10 %	9
23	Cerasus avium	Vogel-Kirsche	147	schwach	stark	- 25 %	7

lfd.Nr.	Art	dt. Bezeichnung	Stammumfang (cm)	Vitalität	Grad der Schädigung	Abzug durch Schädigung	notw. Ersatz (Stck)
24	Cerasus avium	Vogel-Kirsche	132	schwach	mittel-stark	- 25%	7
25	Pyrus communis	Wild-Birne	86	gut	mittel	- 10 %	5
26	Taxus baccata	Eibe	26-51	sehr gut	-		4
27	Taxus baccata	Eibe	39-49	sehr gut	-		4
28	Cerasus avium	Vogel-Kirsche	97	abgängig	stark	- 50 %	3
29	Tilia cordata	Winter-Linde	84	gut	-		5
30	Cerasus avium	Vogel-Kirsche	85	abgängig	stark	- 50 %	2
31	Padus avium	Gewöhnliche Trauben- Kirsche	67-96	mittel	mittel	- 10 %	5
32	Quercus petraea	Trauben-Eiche	69	mittel	leicht	- 10 %	3
33	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	95/123//134	sehr gut	-		9
34	Cerasus avium	Vogel-Kirsche	112	schwach	stark	- 50 %	4
35	Cerasus avium	Vogel-Kirsche	114	mittel	mittel	- 10 %	6
36	Cerasus avium	Vogel-Kirsche	146	schwach	stark	- 25 %	7
37	Cerasus avium	Vogel-Kirsche	148	schwach	stark	- 25 %	7
38	Cerasus avium	Vogel-Kirsche	181	mittel	mittel	- 10 %	10
39	Padus serotina	Späte Traubenkirsche	51-84	mittel	mittel	- 10 %	5
40	Padus serotina	Späte Traubenkirsche	85	schwach	stark	- 25 %	4
41	Cerasus avium	Vogel-Kirsche	106	abgängig	stark	- 50 %	3
42	Padus avium		87	gut	-		6
43	Cerasus avium	Vogel-Kirsche	151	schwach	stark	- 25 %	7
44	Cerasus avium	Vogel-Kirsche	135	schwach	stark	- 25 %	6
45	Cerasus avium	Vogel-Kirsche	59	schwach	stark	- 25 %	3
46	Cerasus avium	Vogel-Kirsche	199	schwach	stark	- 25 %	10
47	Ulmus spec.	Ulme	63	abgestorben	abgestorben	- 100 %	0
48	Cerasus avium	Vogel-Kirsche	115	mittel	leicht	- 10 %	6

Ifd.Nr.	Art	dt. Bezeichnung	Stammumfang (cm)	Vitalität	Grad der Schädigung	Abzug durch Schädigung	notw. Ersatz (Stck)
49	Cerasus avium	Vogel-Kirsche	155	gut	leicht		10
50	Tilia cordata	Winter-Linde	37/87	sehr gut	-		6
51	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	64/88	abgängig	stark	- 50 %	2
52	Tilia cordata	Winter-Linde	120	sehr gut	-		8
53	Cerasus avium	Vogel-Kirsche	48	gut	leicht		3
54	Cerasus avium	Vogel-Kirsche	118	mittel	leicht	- 10 %	7
55	Acer negundo	Eschen-Ahorn	205//178	schwach	stark	- 25 %	10
56	Cerasus avium	Vogel-Kirsche	118	schwach	stark	- 25 %	6
57	Cerasus avium	Vogel-Kirsche	131	schwach	stark	- 25 %	6
58	Tilia platyllos	Sommer-Linde	136	gut	leicht		9
59	Padus serotina	Späte Traubenkirsche	85	abgängig	stark	- 50 %	3
60	Padus avium	Gewöhnliche Traubenkirsche	75//91	mittel	mittel	- 10 %	5
61	Padus avium	Gewöhnliche Traubenkirsche	55	abgängig	stark	- 50 %	2
62	Robinia pseudoacacia	Robinie	79	mittel	mittel	- 10 %	4
63	Robinia pseudoacacia	Robinie	81/93	gut	-		6
64	Quercus rubra	Rot-Eiche	110	gut	leicht		7
65	Robinia pseudoacacia	Robinie	80/88/62	mittel	leicht	- 10 %	5
66	Robinia pseudoacacia	Robinie	77	gut	leicht		5
67	Robinia pseudoacacia	Robinie	87	gut	mittel		6
68	Betula pendula	Birke	155	mittel	schwach	- 10 %	9
69	Betula pendula	Birke	125				
70	Betula pendula	Birke	105				
71	Betula pendula	Birke	90				
72	Acer platanoides	Spitzahorn	88				
73	Acer platanoides	Spitzahorn	170				

lfd.Nr.	Art	dt. Bezeichnung	Stammumfang (cm)	Vitalität	Grad der Schädigung	Abzug durch Schädigung	notw. Ersatz (Stck)
74	Acer platanoides	Spitzahorn	125				
75	Tilia cordata	Winter-Linde	155				
76	Tilia cordata	Winter-Linde	125				
77	Tilia cordata	Winter-Linde	32				
78	Acer platanoides	Spitzahorn	90				
79	Tilia cordata	Winter-Linde	125				
80	Tilia cordata	Winter-Linde	105				
81	Tilia cordata	Winter-Linde	250				
82	Tilia cordata	Winter-Linde	185				
83	Acer platanoides	Spitzahorn	90				
84	Tilia cordata	Winter-Linde	310				
85	Carpinus betulus	Hainbuche	215				
86	Tilia cordata	Winter-Linde	375				
87	Acer platanoides	Spitzahorn	45				
88	Tilia cordata	Winter-Linde	280				
89	Tilia cordata	Winter-Linde	140				
90	Abies	Blautanne	55	gut	leicht	- 10 %	4
91	Abies	Blautanne	40	gut	leicht	- 10 %	3
92	Abies	Blautanne	60	mittel-Konkurrenz zu Nr.93	leicht	- 25 %	3
93	Abies	Blautanne	85	gut	leicht	- 10 %	5
94	Abies	Tanne	60	gut	leicht	- 10 %	3
95	Abies	Tanne	40	mittel-Konkurrenz zu Nr.94	leicht	- 25 %	2
96	Abies	Tanne	45	gut	leicht		3
97	Abies	Tanne	45	mittel-Konkurrenz zu Nr.98 keine Entwicklungsmögl.	leicht	- 25 %	2

ibe

Bebauungsplan Nr. 110/1 "Am Markt" Stadt Eberswalde
Anlage - Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Sept. 2004

lfd.Nr.	Art	dt. Bezeichnung	Stammumfang (cm)	Vitalität	Grad der Schädigung	Abzug durch Schädigung	notw. Ersatz (Stck)
98	Robinia pseudoacacia	Robinie	60	gut-Konkurrenz zu Nr.97	leicht	- 10 %	3
99	Acer platanoides	Spitzahorn	32	schwach	stark	- 25 %	1
100	Abies	Tanne	55	gut	leicht		
101	Pinus sylvestris	Kiefer	40	schwach	stark	- 25 %	2
102	Pinus sylvestris	Kiefer	60	schwach	stark	- 25 %	3
103	Abies	Tanne	60	gut	leicht		4
104	Abies	Tanne	45	mittel-Konkurrenz zu Nr.105	stark	- 25 %	2
105	Betula pendula	Birke	125	gut	leicht	- 10 %	7
106	Ulmus spec.	Ulme	45	mittel-Konkurrenz zuNr.105	stark	- 25 %	2
107	Acer platanoides	Spitzahorn	60	schwach- Konkurrenz zu Nr.108 u.109	stark	- 25 %	3
108	Robinia pseudoacacia	Robinie	85	schwach- Konkurrenz zu Nr.107,109,110	stark	- 25 %	3
109	Acer negundo	Eschenahorn	90	schwach- Konkurrenz zu Nr. 107,108,110	stark	- 25 %	4
110	Robinia pseudeacacia	Robinie	105	mittel	leicht	- 10 %	5
Summe der Ersatzpflanzungen lt. Baumschutzsatzung Eberswalde							496
davon	48 Stck, Baumschulqualität, 3xv., 12-14 cm StU		(Baumnr. 22, 38, 46, 49, 68)		Stammumfang über 155 cm, ohne Eschenahorn Nr. 55		
davon	448 Stck Baumschulqualität, 2xv., 10-12 cm StU						
entspr. 73 Stck Baumschulqualität, 3xv., 18-20 cm StU							

----- zu fallende Bäume Umrechnung der Baumschulqualität: 448 Stck. 10-12 StU a 50 € = 22.400 € + 48 Stck. 12-14 StU a 157 € = 7.536 € - Summe 29.936 €
29.936 € entspr. 73 Stck. 18-20 cm StU a 410 € (Baumwert Tilia cordata, Bruns-Pflanzenkatalog)

ibe

Ingenieurbüro für Bauplanung GmbH

Brunnenstr. 4

16225 Eberswalde

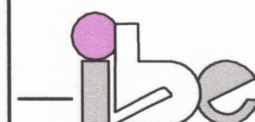
Tel. (03334) 203206

Fax (03334) 203111



- Baum Erhalt
- Baum Fällung
- Fällung von 88 Bäumen
entsprechend Baumtabelle

- Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches
- geplante Baugrenze
- geplante Baulinie

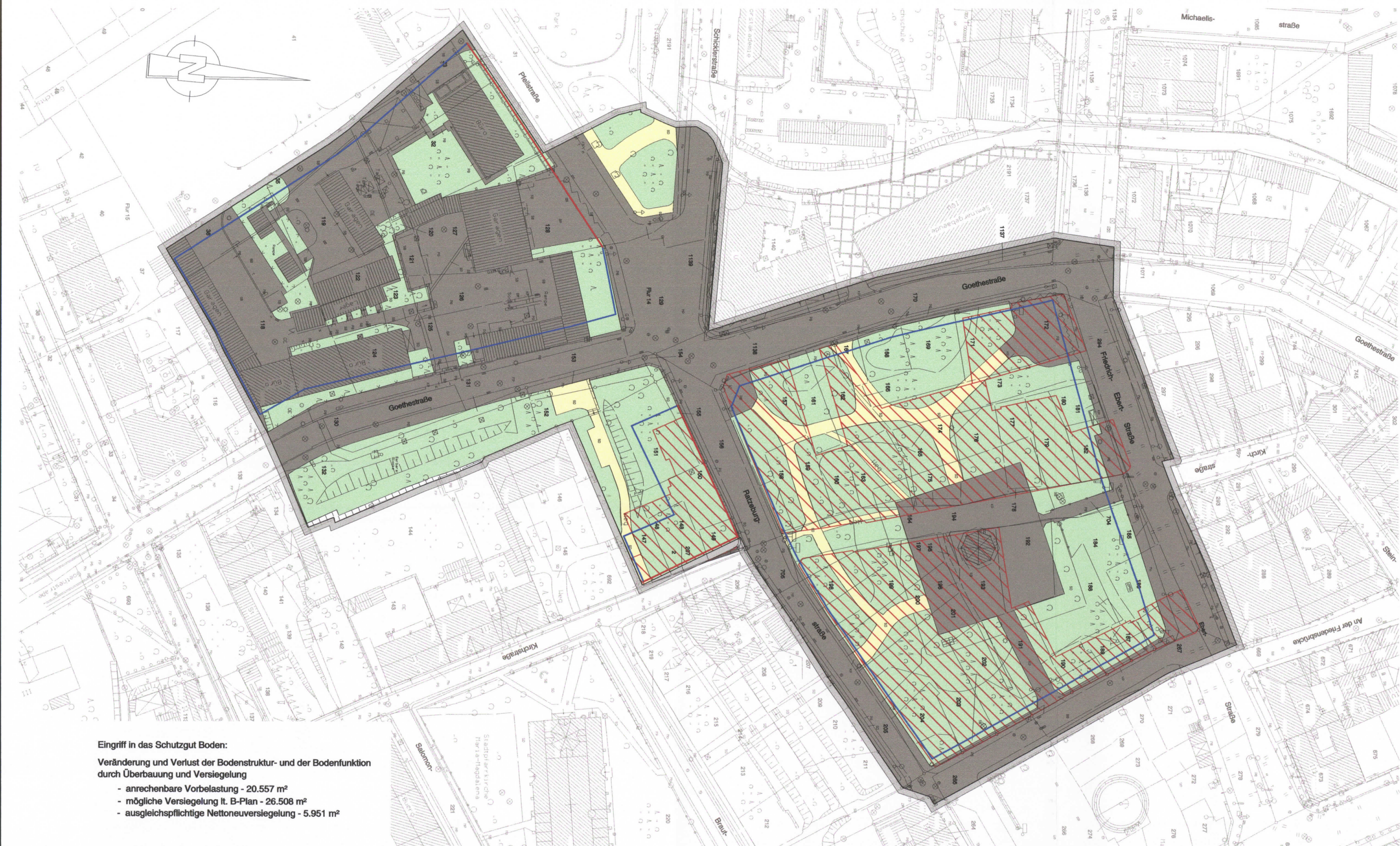


Ingenieurbüro für
Bauplanung GmbH
Eberswalde

Bebauungsplan Nr.110/ 1 "Am Markt" Stadt Eberswalde

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung - Eingriff in den Baumbestand

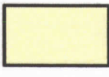
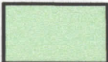
Zeichner	Reißbündel	Bearbeiter	Junge
Datum	Sept. 2004	Maßstab	1 : 1000
		Zeichnungs-Nr.	A

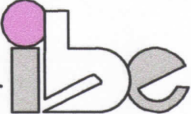


Eingriff in das Schutzgut Boden:

Veränderung und Verlust der Bodenstruktur- und der Bodenfunktion durch Überbauung und Versiegelung

- anrechenbare Vorbelastung - 20.557 m²
- mögliche Versiegelung lt. B-Plan - 26.508 m²
- ausgleichspflichtige Nettoneuversiegelung - 5.951 m²

	versiegelte Flächen		unbefestigte Wege		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	gestaltete Grünflächen		Kellerbestand der Bebauung vor 1945		geplante Baugrenze
					geplante Baulinie


Ingenieurbüro für
Bauplanung GmbH
Eberswalde

Bebauungsplan Nr.110/ 1 "Am Markt"
Stadt Eberswalde

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung - Eingriff in den Boden

Zeichner	Reißbündel		Bearbeiter	Junge	
Datum	Februar 2004		Maßstab	1 : 1000	Zeichnungs-Nr. B

4.2 Übersichtskarte Teilbereiche Bodendenkmale



Maßstab 1 : 1500

ÜBERSICHTSKARTE

Bodendenkmal "Historischer Stadtkern Eberswalde"

TEILBEREICH 1

Westlich der Goethestraße

TEILBEREICH 2

Südlich des Winkels
Goethestraße/ Ratzeburgstraße

TEILBEREICH 3

Geviert Goethestraße/Friedrich-
Ebert-Straße/ An der Friedensbrücke/
Ratzeburgstraße mit dem
Pavillonplatz