

STADT EBERSWALDE

**BEBAUUNGSPLAN NR. 520/1
„PAPIERFABRIK WOLFSWINKEL“**

PLANFASSUNG

BEGRÜNDUNG

Anlage 3 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 520/1 „Papierfabrik Wolfswinkel“
- Satzungsänderungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 11.05.2004
zur StVV-Sitzung am 24.06.2004

Bearbeitet
im Auftrag der
Stadt Eberswalde

Planfassung der geänderten Begründung
Stand März 2004

von
Carsten Seifert
Heidi Rusteberg
Hans-Jürgen Hempel

unter Mitarbeit von
Mechthilde Mennicken

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG

Oranienplatz 5 10999 Berlin
Telefon (030) 6 14 10 71 Telefax (030) 6 14 10 72
E-Mail: hempel@pfe-berlin.de

Rosa-Luxemburg-Straße 42 15230 Frankfurt (Oder)
Telefon (0335) 5 00 11 67 Telefax (0335) 5 00 11 68

März 2003

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSVERFAHREN	2
2	VORGABEN FÜR DIE PLANUNG	5
3	BESTAND	9
4	STÄDTEBAULICHE ZIELE	14
5	INTEGRATION DES GRÜNORDNUNGSPLANS IN DEN BEBAUUNGSPLAN.....	15
5.1	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.....	16
5.2	Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter.....	16
6	INHALT DES BEBAUUNGSPLANS.....	22
6.1	Festsetzungen	22
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	22
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	23
6.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	24
6.1.4	Fläche, die von der Bebauung frei zu halten ist	26
6.1.5	Verkehrsfläche.....	26
6.1.6	Grünflächen	26
6.1.7	Wasserfläche	27
6.1.8	Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	27
6.1.9	Mit einem Gehrecht zu belastende Flächen	29
6.1.10	Immissionsschutz	29
6.1.11	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen.....	31
6.2	Nachrichtliche Übernahmen.....	32
6.2.1	Denkmalschutz	32
6.2.2	Naturschutz	32
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	33
8	KOSTEN	35
	WEITERE PLANWERKE UND GUTACHTEN.....	36
	AUSGEWÄHLTE LITERATUR.....	36
	RECHTSGRUNDLAGEN.....	37

Verzeichnis der Pläne

Beikarte 1 : Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Eberswalde.....	7
Beikarte 2: Einzeldenkmale.....	8
Beikarte 3: Gebäude- und Freiflächennutzung	12
Beikarte 4: Eigentumsverhältnisse.....	13

1 Planungsverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde fasste in ihrer Sitzung am 14. Dezember 1995 den Beschluss, gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 8 Abs. 4 BauGB den Bebauungsplan Nr. 520 „Eisenspalterei“ aufzustellen. Der damalige Geltungsbereich umfasste mit ca. 22 Hektar eine weitaus größere Fläche als die des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 520/1 „Papierfabrik Wolfswinkel“. Das ursprüngliche Plangebiet – am östlichen Rand des Stadtteils Finow gelegen – war im Norden durch den Finowkanal, im Osten durch das Betriebsgelände des Kranbau Eberswalde und im Süden durch die Eberswalder Straße begrenzt. Im Westen verlief die Grenze durch den Park der Villa Marggraff (Wolfswinkel) und dann südlich des Mühlengrabens bis zur Eberswalder Straße.

Für die von der Stadt Eberswalde angestrebte Revitalisierung des kulturgeschichtlich bedeutsamen, heute jedoch größtenteils brachliegenden Industriestandorts Papierfabrik Wolfswinkel ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dieser soll den planungsrechtlichen Rahmen für eine zukunftssträchtige Nutzungsmischung setzen, die der Lage am Finowkanal – dem grünen Rückgrat von Stadt und Region – Rechnung trägt.

Als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung ließ die Stadt Eberswalde in den Jahren 1994–96 ein umfangreiches Planwerk erstellen: die „Städtebauliche Rahmenplanung“ (Büro Eichstädt, Berlin) für den gesamten Stadtteil Eisenspalterei sowie die „Vertiefende Entwicklungsplanung“ (Arbeitsgemeinschaft Eisenspalterei, Berlin) für die brachliegenden Flächen des Walzwerks und der Papierfabrik Wolfswinkel – ein interdisziplinäres Projekt, an dem Stadtplaner, Architekten, Bauingenieure und Fotografen beteiligt waren. Neben einer ausführlichen Dokumentation des historisch wertvollen Gebäudebestandes sind Möglichkeiten für neue Nutzungen dargestellt. Gleichzeitig mit dem Rahmenplan erarbeitete das Büro für Ökologie und Landschaftsentwicklung Fugmann/Janotta, Berlin, ein Freiflächenkonzept als Vorentwurf zum Grünordnungsplan.

Vom 13. August bis zum 15. September 1997 führte die Stadt Eberswalde auf der Grundlage der Vertiefenden Entwicklungsplanung die frühzeitige Bürgerbeteiligung für den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch. Zugleich erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB. Ein Teil der während dieser Zeit vorgebrachten Bedenken und Anregungen konnte – nach der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 1 Abs. 6 BauGB) – bei der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs berücksichtigt werden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg bestätigte mit Schreiben vom 19. August 1997, dass der Vorentwurf mit den Zielen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung im Einklang stand. Damit war die Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfüllt.

1998 unterteilte die Stadt Eberswalde das ursprüngliche Plangebiet in drei Bereiche, für die nun jeweils ein separater Bebauungsplan aufgestellt werden sollte. Im Einzelnen handelte es sich um die Pläne Nr. 520/2 („Eisenspalterei West“), 520/3 („Eisenspalterei Ost“) und 521 („Landschafts- und Freizeitpark Eisenspalterei“).

Den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 520/2 „Eisenspalterei West“ fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15. März 2001. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde im Norden durch den Finowkanal, im Osten durch die Lichterfelder Straße und im Süden

durch die Eberswalder Straße begrenzt. Im Westen verlief die Grenze durch den Park der Villa Marggraff und folgte südlich des Mühlengrabens der Ostgrenze des Flurstücks 32 bis zur Eberswalder Straße. Der Geltungsbereich lag innerhalb der Gemarkung Finow und umfasste

- die Flurstücke 66, 67 und 68 sowie Teile der Flurstücke 35, 36/1, 37/1, 79 und 82 der Flur 14,
- die Flurstücke 28, 31, 34 und 35 sowie Teile der Flurstücke 23/2, 27, 33 und 36 der Flur 15.

Die Größe des Plangebiets belief sich auf insgesamt rund 10 Hektar.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 520/2 wurde vom 17. Mai bis zum 20. Juni 2001 in der Stadtverwaltung Eberswalde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Während der Auslegungsfrist wurden keine Anregungen vorgebracht.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung erfolgte erneut die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB. Nach der Auswertung aller eingegangenen Stellungnahmen beschloss die Stadt Eberswalde, den Teilbereich „Papierfabrik Wolfswinkel“ (westlicher Teil) aus dem Verfahren herauszulösen und separat als Bebauungsplan Nr. 520/1 zum Satzungsbeschluss zu führen. Für diesen Teilbereich ergab die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB keine Notwendigkeit zur Änderung von Festsetzungen. Das Abwägungsergebnis ist in einer Synopse dokumentiert.

Die für den Teilbereich „Papierfabrik Wolfswinkel“ geltenden textlichen Festsetzungen blieben unverändert. In der Planzeichnung musste lediglich eine nachrichtliche Übernahme ergänzt werden (Naturdenkmal im „Park Wolfswinkel“, vgl. Abschnitte 2 [„Naturschutz“] und 6.2.2). Damit war jedoch keine Änderung von Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB verbunden. Somit war weder eine erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB noch das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Der Teilbereich „Papierfabrik Wolfswinkel“ kann also als Bebauungsplan 520/1 zügig zum Satzungsbeschluss geführt werden. Hingegen bestehen im übrigen Teil des Geltungsbereichs (westlicher Teil des ehemaligen Walzwerks Eisenspalterei und Freiraumzäsur zwischen dieser Industriebrache und der Papierfabrik) noch einige Probleme:

- Im Bereich des ehemaligen Walzwerks wurden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden (Altlasten) festgestellt. Für diese im Bebauungsplan-Entwurf gekennzeichneten Sanierungsbereiche soll zunächst gemäß § 13 Abs. 1 BBodSchG ein Sanierungsplan (ausgehend von der bereits vorliegenden Sanierungsuntersuchung und -vorplanung) erstellt werden.
- Für die betroffenen Grundstücke bestehen auf seiten der Stadt Eberswalde beziehungsweise der Eigentümer wechselnde, zum Teil divergierende Nutzungsvorstellungen. Auch ist für einen Teil der Grundstücke mit einem Eigentümerwechsel zu rechnen.

Vor diesem Hintergrund traf die Stadt Eberswalde die Entscheidung, zunächst nur den Teilbereich „Papierfabrik Wolfswinkel“ als Bebauungsplan zu verabschieden und das Verfahren für den somit abgetrennten östlichen Planbereich zu einem späteren Zeitpunkt fortzuführen. Dieser Planbereich soll dann zu gegebener Zeit zur Satzungsreife geführt und als separater Bebauungsplan beschlossen werden.

Nach geltender Rechtsprechung ist die Aufteilung eines bis zur Satzungsreife in einem einheitlichen Verfahren behandelten Entwurfs in zwei Bebauungspläne ohne nochmalige Auslegung getrennter Entwürfe zulässig, wenn dadurch keine unbewältigt bleibenden Konfliktfelder geschaffen und keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen werden, die die Grundzüge der Planung berühren. Diese Bedingungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Die Abtrennung des Verfahrens für den Teilbereich „Papierfabrik Wolfswinkel“ und der entsprechende Satzungsbeschluss sind also ohne eine erneute öffentliche Auslegung zulässig.

Der Geltungsbereich des abgetrennten Bebauungsplans Nr. 520/1 „Papierfabrik Wolfswinkel“ umfasst die Flurstücke 28, 31, 34 und 35 sowie Teile der Flurstücke 23/2, 27, 33 und 36 der Flur 15. Die Größe des Plangebiets beläuft sich auf insgesamt 6,3 Hektar.

2 Vorgaben für die Planung

• *Flächennutzungsplan (FNP)*

In dem seit 1998 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde sind die früher industriell genutzten Bereiche der Papierfabrik Wolfswinkel als gemischte Baufläche dargestellt (vgl. Beikarte 1). Planungsziel ist die Einfügung der künftigen Nutzungen „in die angestrebte Entwicklung der Finowkanalzone als Erholungsraum mit einem industrie-geschichtlichen Lehrpfad [...]. Angestrebt wird eine Mischung von Freizeit- und Sporteinrichtungen (zum Beispiel Museums- und Sportboothafen), gastronomischen Angeboten, Büros, Ateliers, Wohnungen usw.“ (Erläuterungsbericht, S. 75).

Das zwischen der Papierfabrik und der Eisenspalterei gelegene Areal der Chemischen Fabrik (ehemaliger Umschlagplatz am Finowkanal) und der Park der Villa Marggraff sind als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen. Diese Flächen sind untereinander sowie mit anderen Grünflächen durch die Signatur „Schutz- und Entwicklungsfläche/Grünzäsur“ verbunden. Dabei handelt es sich um eine Darstellung in symbolischer Breite, die dem Ufer des Finowkanals folgt und dort die gemischte Baufläche überlagert. „In diesen Bereichen sollen in Grün eingebettete, öffentlich nutzbare Wege bzw. in Ausnahmefällen – soweit schon vorhanden – Straßen die Ufergrünzüge ergänzen und verbinden. Wo aufgrund von erhaltenswerter Bausubstanz solche Wege nicht direkt am Ufer angelegt werden können, sollten sie – in Abhängigkeit von den jeweiligen Nutzungen und Eigentumsverhältnissen – hinter oder zwischen den betreffenden Gebäuden geführt werden. Dies gilt insbesondere für einige alte Industrieanlagen, die stadtgeschichtlich und im Stadtbild von besonderer Bedeutung sind (Messingwerk, Papierfabrik Wolfswinkel, Eisenspalterei, Hufnagelfabrik).“ (Erläuterungsbericht, S. 120)

Der südlich des Mühlengrabens gelegene Freiraum ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Die Art der geplanten Maßnahmen ist mit den Begriffen „Feuchtgrünland“, „Streuobstwiese“ und „Grabenrenaturierung“ umschrieben.

• *Verkehrsentwicklungsplan Eberswalde*

Im Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Eberswalde (1994) ist im Konzept für das Straßenhauptnetz die Eberswalder Straße (B 167) als Hauptsammelstraße und somit entgegen ihrer heutigen Stellung in der Netzhierarchie als Hauptverkehrsstraße niedriger klassifiziert. Eine Entlastung der Eberswalder Straße wird nach dem Bau der Umgehungsstraße, des „Eberswalder Schwunges“, erwartet.

• *Denkmalschutz*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegen mehrere bauliche, gärtnerische und technische Anlagen als Einzeldenkmale im Sinne des § 2 Abs. 2 BbgDSchG den Vorschriften dieses Gesetzes. Die folgende Auflistung und die Darstellung in der Beikarte 2 erfolgen auf der Grundlage des Denkmalverzeichnisses des Landkreises Barnim (Stand: Juli 2001) und sind mit dem Landkreis Barnim – Untere Denkmalschutzbehörde – abgestimmt. Die folgenden Einzeldenkmale wurden rechtskräftig in das Verzeichnis der Denkmale eingetragen:

- **Werksgebäude der Papierfabrik Wolfswinkel**, einschließlich der im Innern erhaltenen Produktionsanlage „Handgeschöpftes Büttenpapier“ (technisches Denkmal). Massiver Mauerwerksbau, errichtet 1881 für die Zellulosefabrik von Ernst Wartenberg, 1883/84 erweitert, 1890 in die Papierfabrik eingegliedert, 1905 zu einem Werk für die Lumpenaufbereitung aus- und umgebaut; 1956/57 Einbau der Anlagen zur

Herstellung von handgeschöpftem Büttenpapier aus der zuvor stillgelegten Papierfabrik Spechthausen, bis heute funktionsfähiges technisches Denkmal von hohem Rang

- **Villenanlage auf dem Gelände der Papierfabrik Wolfswinkel**, bestehend aus Fabrikantenvilla (Baudenkmal), Nebengebäude (Baudenkmal) und Park (Gartendenkmal). Villa Marggraff, erbaut 1894–97 für Carl Marggraff, Eigentümer der Papierfabrik, massiver Mauerwerksbau mit historisierendem Fassadenschmuck und malerischer Dachlandschaft, 1997 durch Brandstiftung schwer beschädigt; Nebengebäude („Kutscherhaus“) errichtet um 1900, massiver Mauerwerksbau mit Bedienstetenwohnungen, Remise und Stallungen; Park aus einer älteren Anlage hervorgegangen, die wohl gegen 1900 erweitert und in landschaftlichen Formen neu gestaltet wurde (nur teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen); Bedeutung der Gesamtanlage als repräsentatives Zeugnis großbürgerlicher Wohnkultur und prägender Bestandteil der Industrielandschaft im Finowtal

Über die vorgenannten Anlagen hinaus beabsichtigt der Landkreis Barnim – Untere Denkmalschutzbehörde – die Eintragung des **zentralen Produktionsgebäudes der Papierfabrik Wolfswinkel** in das Verzeichnis der Denkmale. Der unmittelbar am Finowkanal gelegene Gebäudekomplex markiert den Gründungsort der dort 1762–65 errichteten Manufaktur. Die heutige Bebauung entstand im Verlauf von zwei für das Werk bedeutenden Modernisierungsphasen: seit 1869 unter Marggraff & Engel sowie zwischen 1922 und 1930 unter den Siemens-Schuckertwerken. Ein prägender Bestandteil des Ensembles ist die 1928/29 unter der Leitung des Siemens-Architekten Hans Hertlein erbaute Papiermaschinenhalle mit ihrem hellen, lichtdurchfluteten Innenraum.

- **Naturschutz**

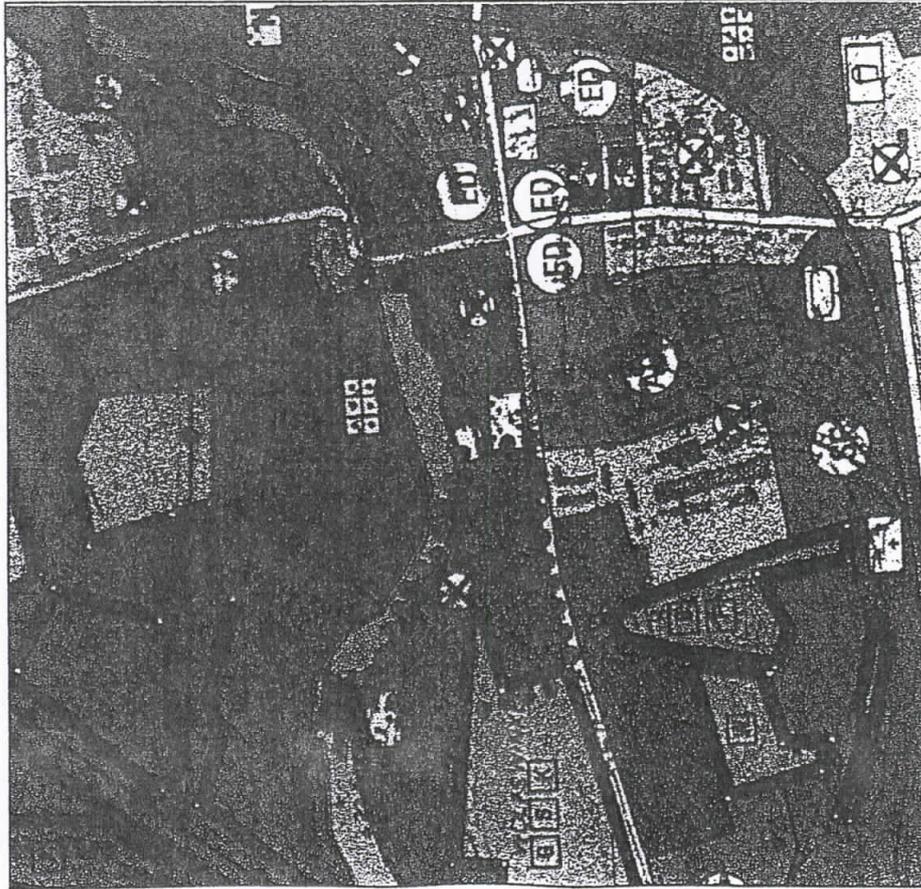
Die am westlichen Rand des Geltungsbereichs vorhandene seggenreiche Nasswiese und das benachbarte Kleingewässer sind gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des § 32 Abs. 1 Nr. 1 BbgNatSchG. Nach diesem Gesetz sind „Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung [der Biotop] führen können, [...] unzulässig“.

In dem in das Plangebiet einbezogenen Teil des Parks Wolfswinkel befindet sich südöstlich der Villa Marggraff eine Rotbuche, die als Naturdenkmal gemäß § 23 BbgNatSchG unter Schutz steht.

- **Grünordnungsplan-Vorentwurf**

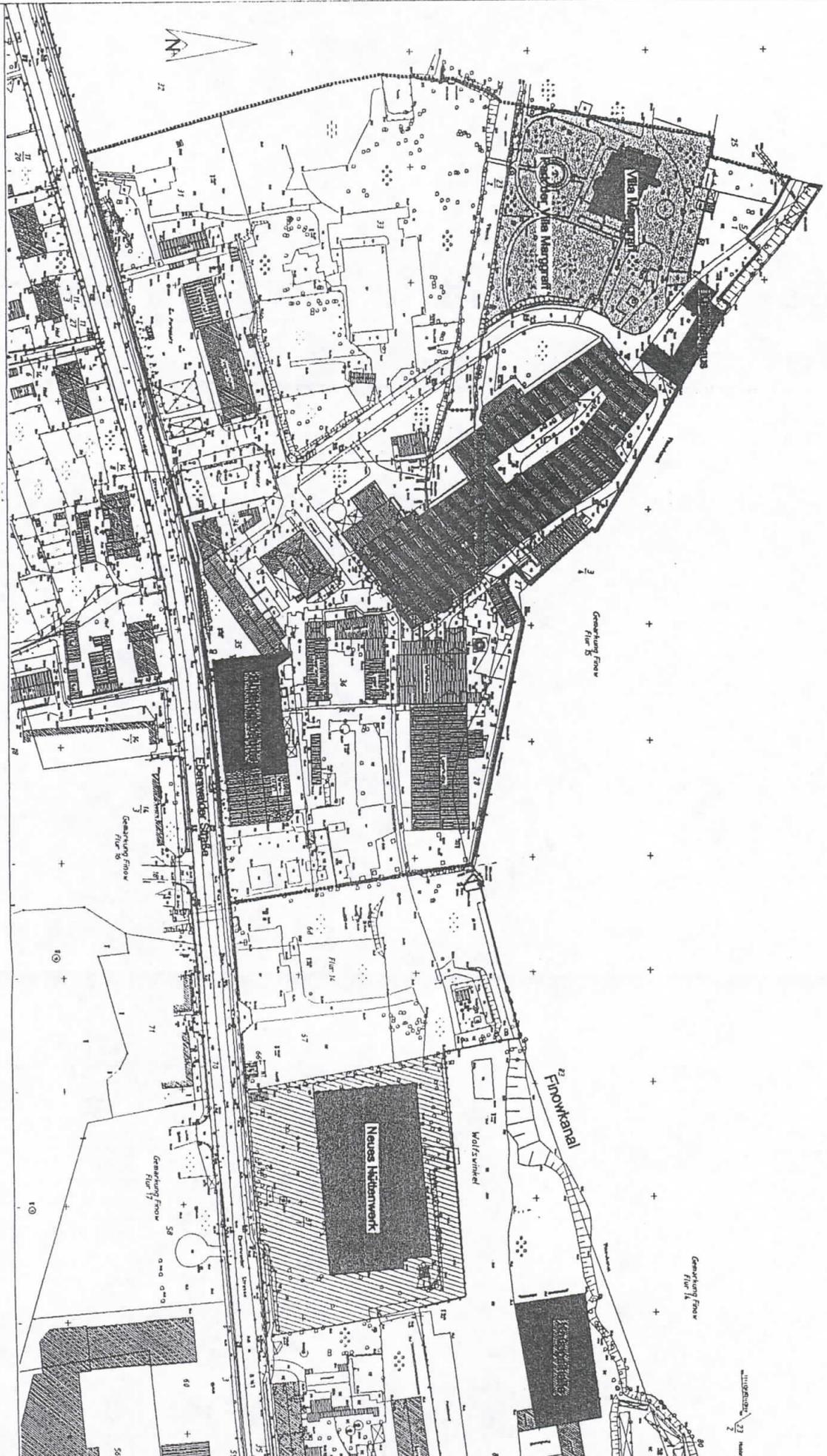
Im Zusammenhang mit der städtebaulichen Rahmenplanung „Bereich Eisenspalterei“ – also für ein Gebiet, das weitaus größer als der Bebauungsplan-Geltungsbereich ist – erarbeitete das Büro für Ökologie und Landschaftsentwicklung Fugmann/Janotta 1996 ein Freiflächenkonzept, das zugleich den Vorentwurf zum Grünordnungsplan im Sinne des § 7 BbgNatSchG darstellt. Neben den Ergebnissen der landschaftsplanerischen Analyse (einschließlich einer Biotopkartierung) enthält die Arbeit eine Bewertung der durch den städtebaulichen Rahmenplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie ein Konzept für notwendige Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Vor dem Hintergrund der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung formulierten die Gutachter Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung.

Beikarte 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Eberswalde



Zeichenerklärung

-  Gemischte Bauflächen
-  Abwasserbeseitigungsanlage
-  Grünfläche
-  Parkanlage
-  Schutz- und Entwicklungsfläche / Grünzäsur
-  Wasserfläche
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Sonstige Fläche
-  Feuchtgrünland / Streuobstwiese / Grabenrenaturierung
-  Altlasten
-  Geltungsbereich des Bebauungsplans 520/1-Papierfabrik Wolfswinkel



Quelle: Landkreis Barmen, Untere Denkmalschutzbehörde, Juli 2000

Originalmaßstab 1:1.000
 0 10 50

3 Bestand

Der Gebäudebestand ist in der „Vertiefenden Entwicklungsplanung“ (1996) ausführlich dokumentiert. Neben Bestandskarten des Gesamtgebiets beinhaltet der umfangreiche Abschlussbericht Grundrisse, Ansichten und Schnitte wichtiger Einzelbauten. Hinsichtlich des Vegetationsbestands liegt mit dem „Freiflächenkonzept zum Rahmenplan Eisenspalterei“ (Grünordnungsplan-Vorentwurf, 1996) ebenfalls eine gründliche Bestandsaufnahme einschließlich einer Biotopkartierung vor. Die Begründung zum Bebauungsplan beschränkt sich daher auf eine Zusammenfassung der wichtigsten Merkmale des Geltungsbereichs (vgl. Beikarte 3).

- **Anmerkungen zur kulturgeschichtlichen Bedeutung der Industriesiedlungen am Finowkanal**

Das Plangebiet ist Bestandteil der frühindustriellen Landschaft „Finowtal“. Seit Anfang des 17. Jahrhunderts entstand hier das erste „industriell“-gewerbliche Zentrum der Mark Brandenburg. Noch heute erinnern die Eberswalder Stadtteile Kupferhammer, Eisenspalterei, Wolfswinkel und Messingwerk an die vier ältesten Industriekerne. Später wurde das Tal zwischen Eberswalde und Finowfurt zutreffend das „märkische Wuppertal“ genannt.

Mit dem ausgehenden 18. und dem frühen 19. Jahrhundert gelangte im Finowtal eine Industrielandschaft zu voller Blüte – eine „Landschaft“ im wahrsten Sinne des Wortes, denn die frühindustriellen Werke waren in das grüne Band des Finowkanals eingebettet. Sie waren nicht nur technologisch auf der Höhe ihrer Zeit, sondern auch Anziehungspunkte für den entstehenden Tourismus.

Schon während der Regierungszeit Friedrichs II. galten die Betriebe als Sehenswürdigkeiten. Der 1743–46 neu angelegte Finowkanal vermittelte den Verkehr zwischen Havel und Oder und damit von Berlin nach Stettin. Er wurde zur Lebensader der Region. Wie auf einer Perlenschnur sind die Industriesiedlungen am Kanal aufgereiht. Mit ihnen entstand abseits der mittelalterlichen Stadt- und Dorfkerne ein neuartiger Siedlungstyp. Arbeiten und Wohnen lagen in Kupferhammer, Messingwerk, Eisenspalterei und Wolfswinkel räumlich eng beieinander, denn die Gründer der Industrierwerke errichteten nicht nur Produktionsgebäude, sondern auch Wohnungen für ihre Mitarbeiter.

Auch die Papierfabrik Wolfswinkel ist eine Gründung der Barockzeit. 1765 setzte Daniel Gottlieb Schottler die Manufaktur in Betrieb. Die heute das Ensemble prägenden Gebäude gehen zum Teil auf die durchgreifende Rekonstruktion und Modernisierung unter dem Fabrikanten Carl Marggraff zurück, der 1865 in das Unternehmen eintrat. Neben Produktionsbauten entstand eine repräsentative Villa in einer weitläufigen Parkanlage. 1917 erwarben die Siemens-Schuckertwerke GmbH, Berlin, die Papierfabrik Wolfswinkel. Wieder erfasste ein bedeutender Modernisierungsschub die Anlagen. Die in den zwanziger Jahren errichteten Neubauten prägen heute neben den Zeugnissen der Ära Marggraff das Bild. Die auffälligste Ergänzung war die neue Papiermaschinenhalle im Westen des Altwerks, die 1928/29 unter der Leitung des Architekten Hans Hertlein – des besonders durch seine Entwürfe für die Berliner Siemensstadt bekannt gewordenen Leiters der Siemens-Bauabteilung – als „Musteranlage“ erbaut wurde. Nach dem Zweiten Weltkrieg nahm das Werk 1946 als VEB Papierfabrik Wolfswinkel die Produktion wieder auf. 1957 wurde dort eine lange verloren gegangene Tradition wieder belebt: die Herstellung von handgeschöpftem Büttenpapier. Nach der ein Jahr zuvor erfolgten Stilllegung der Papierfabrik Spechthausen wurde die dortige Handschöpferei nach Wolfswinkel umgesetzt. Ansonsten wurde die Produktion auf die Herstellung von Spezialpapieren für die Industrie konzentriert, 1994 jedoch endgültig eingestellt. Die Anlagen stehen seitdem leer.

Die Industriesiedlungen am Finowkanal waren insbesondere seit Mitte der neunziger Jahre Gegenstand wissenschaftlicher Untersuchungen, die die überregionale Bedeutung dieser einzigartigen Kulturlandschaft belegen. So wurde im Rahmen des Projekts „Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland“ der gesamte Denkmalbestand im Eberswalder Stadtgebiet inventarisiert. Im Rahmen der „Vertiefenden Entwicklungsplanung“ (1996) waren speziell die Industriestandorte Eisenspalterei und Papierfabrik Wolfswinkel Gegenstand einer siedlungsgeschichtlichen Standortanalyse, die großen Hallen der Eisenspalterei wurden darüber hinaus unter konstruktionsgeschichtlichen Aspekten untersucht. Die Ergebnisse wurden 1997 und 1998 in Buchform veröffentlicht (siehe Literaturverzeichnis). Die Erläuterungen zur kulturhistorischen Bedeutung des Plangebiets konzentrieren sich daher im vorliegenden Begründungstext auf die Grundzüge der Entwicklung und die wichtigsten Fakten über die erhaltenswerten Anlagen.

- **Topographie und Bodenverhältnisse**

Das Plangebiet liegt im Eberswalder Urstromtal, das sich zwischen Oder und Havel erstreckt. Das zum Finowkanal hin leicht abfallende Gelände weist Höhenlinien von ca. 20 bis 27 Meter über Normalnull auf. Die geologische Oberfläche wird vorwiegend durch Sande geprägt. Allerdings hat die industrielle Nutzung den Boden in Teilbereichen durch einen hohen Versiegelungsgrad und Verunreinigungen (Altlasten) stellenweise beeinträchtigt. Zwei im Hinblick auf die Altlastensanierung problematische Eigenschaften der sandigen Böden sind ihr hohes Versickerungsvermögen und ihr geringes Filtervermögen gegen Bodenverunreinigungen.

- **Vorhandene Bebauung**

Unmittelbar am Finowkanal befindet sich das Hauptgebäude der Papierfabrik Wolfswinkel, ein in mehreren Bauphasen entstandener ein- bis dreigeschossiger Gebäudekomplex, zu dem unter anderem zwei Papiermaschinenhallen und das „Holländergebäude“ mit Wasserturm gehören. Zwischen dem Kanal und der Eberswalder Straße befinden sich weitere ein- bis dreigeschossige Produktions- und Lagergebäude sowie die ehemalige Kläranlage. Besonders hervorzuheben ist das Gebäude der Büttenabteilung direkt an der Straße, wo sich etwas weiter westlich auch ein noch bewohntes dreigeschossiges Mehrfamilienhaus befindet. Ansonsten sind lediglich zwei kleine Teilflächen des weitläufigen Geländes genutzt: In einem eingeschossigen Anbau des Büttengebäudes hat sich eine Kfz-Werkstatt (mit Verkauf und Vermietung von Gebrauch- und Neuwagen) angesiedelt. Der Betrieb nutzt auch die angrenzende Freifläche. Weiter westlich befindet sich ebenfalls direkt an der Eberswalder Straße ein zu Zeiten der DDR errichtetes Gebäude, das teils leer steht, teils von einem Betrieb genutzt wird, der Baumaschinen verkauft und vermietet. Der Zustand der übrigen Werksgebäude hat sich nach der Einstellung der Papierproduktion mehr oder weniger deutlich verschlechtert. Auch durch Vandalismus wurden stellenweise schwere Schäden verursacht. Nördlich des Mühlengrabens stehen die viergeschossige Fabrikantenvilla (durch Brandstiftung schwer beschädigt) und das dazugehörige zweigeschossige Wirtschaftsgebäude („Kutscherhaus“) nicht weit davon entfernt direkt am Finowkanal.

- **Vorhandene Vegetation**

Große Teile des Plangebiets werden zwar durch stark versiegelte ehemalige Industrieflächen geprägt. Nach der Stilllegung der Produktion haben sich dort jedoch stellenweise ausgedehnte Ruderalfluren entwickelt. Auf diesen Flächen ist zum Teil auch ein mehr oder weniger dichter Gehölzaufwuchs – mit mehreren wertvollen Einzelbäumen – entstanden.

Eine Besonderheit stellt der im 19. Jahrhundert angelegte, heute allerdings in weiten Bereichen verwilderte Park Wolfswinkel dar (Gartendenkmal, vgl. Abschnitt 2, „Denkmalschutz“). Wiesenflächen, Wege, ein Bassin und einige wertvolle Einzelbäume erinnern noch an die ursprüngliche gartenkünstlerische Gestaltung.

Südlich des Mühlengrabens erstreckt sich eine weitläufige Wald- und Feuchtwiesenlandschaft. An deren westlichem Rand befindet sich ein kleiner Teich (vgl. Abschnitt 2, „Naturschutz“).

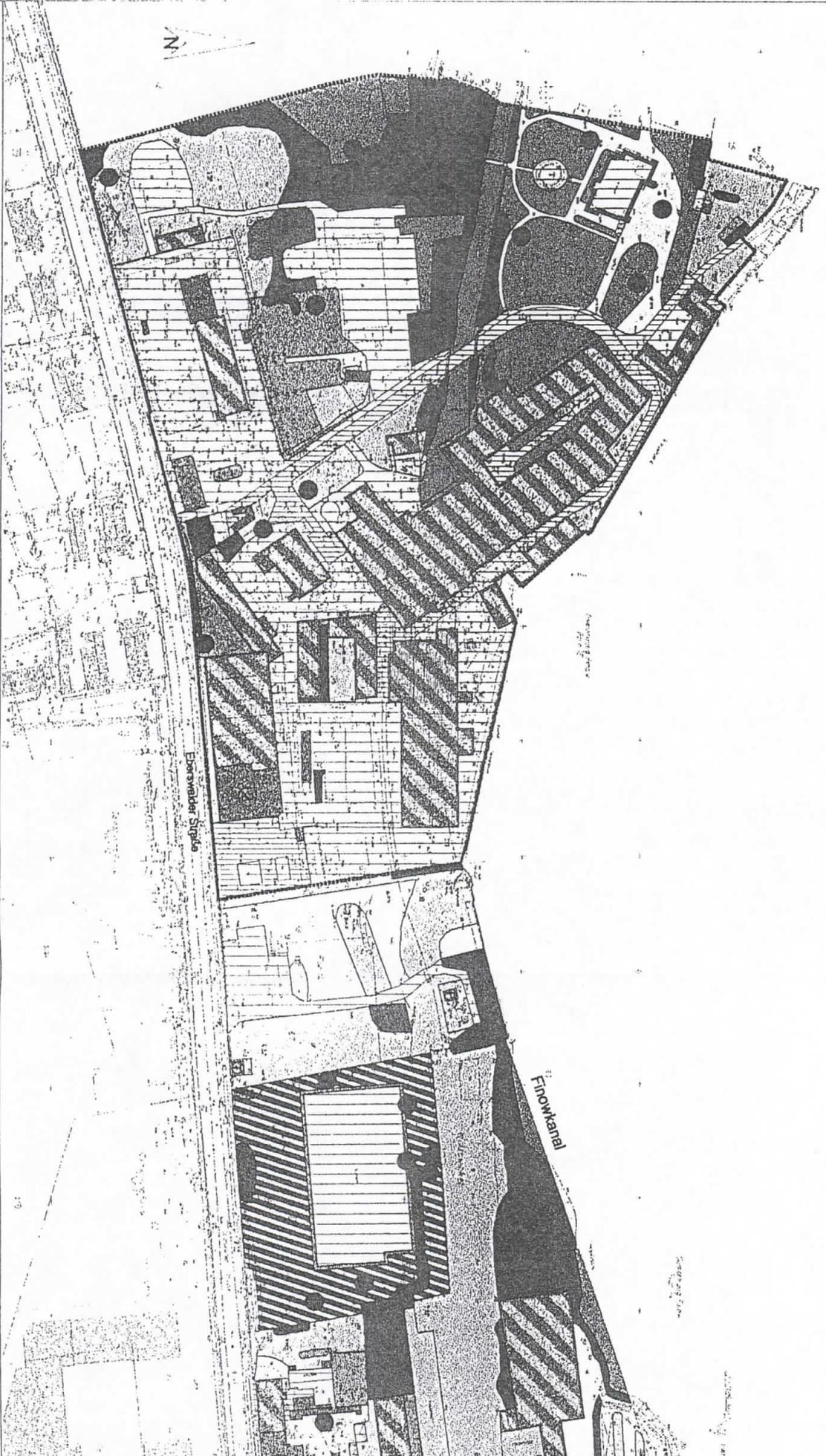
Als Biotop mit einer „sehr hohen Wertigkeit“ benennt das Freiflächenkonzept im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans die Feuchtwiesen und den Erlenwald in Wolfswinkel. Eine „hohe Bedeutung“ hat der Landschaftspark Wolfswinkel. Allen weiteren Brachflächen wird eine „mittlere bis hohe Bedeutung“ bescheinigt (vgl. Fugmann/Janotta 1996, S. 18f.).

- **Altlasten**

Teile des Plangebiets sind mit umweltgefährdenden Stoffen (Altlasten) belastet. Die betreffenden Bereiche sind in der „Sanierungsuntersuchung und -vorplanung sowie Baugrundbeurteilung“ der Umwelt-Forschungs- und -Dienstleistungsgesellschaft mbH (UWEG) vom Oktober 2000 dokumentiert. Der folgende Auszug aus dem Gutachten informiert über die wichtigsten Untersuchungsergebnisse hinsichtlich der kontaminierten Böden: „Im Bereich der ehemaligen Papierfabrik Wolfswinkel konnten lediglich punktuelle Kontaminationen des Bodens und des Grundwassers nachgewiesen werden. Einige Bodenproben wiesen Kontaminationen durch Schwermetalle, Arsen, Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) auf, wobei mit wenigen Ausnahmen die Auffüllungen im Teufenbereich bis 1 m unter GOK Träger der Schadstoffe sind. [...] Insgesamt verteilen sich die Punkte erhöhter Schadstoffbelastung unregelmäßig über den ehemaligen Produktionsbereich, wobei sich weder in horizontaler noch in vertikaler Richtung größere zusammenhängende Bereiche mit erhöhter Schadstoffbelastung nachweisen ließen. Ein geringer Teil der Gebäudesubstanz ist durch Schadstoffe, in erster Linie MKW, belastet. Die im Bereich der ehemaligen Kläranlage noch in Gruben und Schächten vorhandenen Abwasser- bzw. Abfallreste sind meist nur gering schadstoffbelastet.“

- **Eigentumsverhältnisse**

Nach einer Aufstellung der Stadt Eberswalde – Sachgebiet Liegenschaften – vom 20. Juli 2000 und ergänzenden Angaben des Referats für Stadtentwicklung befindet sich die Papierfabrik Wolfswinkel (Flur 15, Flurstücke 28, 31, 34 und 35 sowie Teile der Flurstücke 23/2, 27, 33 und 36; vgl. Beikarte 4) im Eigentum der Wolfswinkel Papier GmbH, steht jedoch zurzeit unter Zwangsverwaltung durch eine Rechtsanwaltskanzlei. Laut Mitteilung der TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH vom 9. Juni 2000 befindet sich das „Flurstück 22/2“ (alte Bezeichnung, jetzt Nr. 31 und 33) in ihrer Verfügung.



Quellen: Fugmann/Jarocha, Freiflächenkonzept
Eisenpalters/Eberswäde, Bestand/Biotoptypen, 1996;
Bestandsaufnahme PFE, 2000

Originalmaßstab 1: 1.000
0 10 50



Quelle: Stadt Eberswalde, Juli 2000

Originalmaßstab 1:1.000



4 Städtebauliche Ziele

Die Revitalisierung der brachliegenden Industriestandorte Eisenspalterei und Papierfabrik Wolfswinkel zählt zu den Schwerpunktaufgaben der Eberswalder Stadtentwicklungspolitik. Hier – im geographischen Zentrum der Stadt – gilt es, eine Nutzungsmischung zu gestalten, die die erhaltenswerten Zeugnisse der Industriekultur vergangener Jahrhunderte integriert, Räume für neue Arbeitsplätze schafft und zur touristischen Entwicklung der Region Finowkanal beiträgt. Mit der Anlage des Landschafts- und Freizeitparks Eisenspalterei im östlichen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes (Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 520/3 [teilweise] und 521) ist zurzeit ein herausragender Anziehungspunkt für die Naherholung und den Fremdenverkehr im Entstehen. Die Anlage war im Jahr 2002 Schauplatz der zweiten brandenburgischen Landesgartenschau.

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 520/1 und 520/2 sind dem Landesgartenschauengelände direkt benachbart. Hier gilt es, die dort bereits begonnene Wiederbelebung der kulturgeschichtlich bedeutenden Industriesiedlung Eisenspalterei fortzusetzen und die Papierfabrik Wolfswinkel in den Erneuerungsprozess einzubeziehen.

Die zum Teil erhaltenswerten Gebäude bieten wie die brachliegenden Freiflächen Raum für unterschiedliche Nutzungen: Gewerbebetriebe im engeren Sinn, Freizeit-, Kultur-, Bildungs- und Sporteinrichtungen, Betriebe der Gastronomie und des Beherbergungsgewerbes usw., in einigen ruhigen, von der Straße abgewandten Bereichen auch für Wohnungen.

Ein „aktives“ Museum im Büttengebäude der Papierfabrik Wolfswinkel könnte – nach einer Wiederinbetriebnahme der Produktionsanlagen für handgeschöpftes Büttenpapier – zu einem besonderen Anziehungspunkt werden: als Bestandteil eines „Industriekulturpfads“, dessen Hauptroute die Höhepunkte der Industriegeschichte und Verkehrstechnik zwischen der Eberswalder Altstadt und dem Messingwerk entlang dem Finowkanal verbinden wird.

Während der Entwurfsbearbeitung waren allerdings noch keine konkreten Projekte in Vorbereitung. Vor diesem Hintergrund setzt der Bebauungsplan mit der Ausweisung von Mischgebieten einen relativ flexiblen Rahmen für die künftigen Nutzungen.

Besonderes Augenmerk gilt der Erschließung der Industriedenkmale und von Teilen des Kanalufers für die Öffentlichkeit. Unter anderem sollen Fußwege den Landschafts- und Freizeitpark Eisenspalterei mit der Schleuse Wolfswinkel und dem Besucherparkplatz auf dem Gelände der ehemaligen Chemiefabrik verbinden.

Ein wichtiges Planungsziel ist auch die Erhaltung und Entwicklung beziehungsweise Wiederherstellung der stadtstrukturell wichtigen Freiräume. Das betrifft sowohl den Park der Villa Wolfswinkel als auch die ökologisch wertvolle Grünfläche südlich des Mühlengrabens (im Geltungsbereich des Bebauungsplans).

5 Integration des Grünordnungsplans in den Bebauungsplan

Im Grünordnungsplan-Vorentwurf (Freiflächenkonzept zum Rahmenplan Eisenspalterei/Eberswalde des Büros Fugmann/Janotta vom Oktober 1996 dient das gebietspezifisch modifizierte Verfahren nach Auhagen (Wissenschaftliche Grundlagen zur Berechnung der Ausgleichsabgabe, 1994) als Grundlage zur Eingriffsbewertung. Dabei werden die Belange der Schutzgüter Naturhaushalt, Arten- und Naturschutz sowie Landschaftsbild getrennt herausgestellt und bewertet. Die genaue Vorgehensweise ist detailliert beschrieben und in zahlreichen Tabellen und Übersichtsplänen dokumentiert.

Die Ergebnisse für den Teilbereich A des Grünordnungsplan-Vorentwurfs (entspricht in reduzierter und leicht abgeänderter Flächenabgrenzung dem Bebauungsplan-Entwurf Nr. 520/2 „Eisenspalterei West“) wurden anhand des aktuellen Flächenzuschnittes neu berechnet.

An der Beurteilung beziehungsweise Bewertung der einzelnen Nutzungstypen und der Wichtung der einzelnen Schutzgüter wurden keine Veränderungen vorgenommen. Auf eine Wiedergabe des im Grünordnungsplan-Vorentwurfs dokumentierten detaillierten Bewertungsverfahrens wurde im vorliegenden Bebauungsplan deshalb verzichtet. Bei Bedarf ist der Grünordnungsplan-Vorentwurf einzusehen. Die Ergebnisse der aktualisierten Eingriffsbewertung für die Flächenbilanz (Bestand) und die Flächenbilanz (Planung) sind jeweils in einer Tabelle mit zugehörigem Übersichtsplan dokumentiert.

Bei der Eingriffsbewertung – Flächenbilanz (Bestand) – ergaben sich im Verhältnis zum Grünordnungsplan-Vorentwurf folgende Veränderungen:

- Die Flächengröße wurde angepasst. Die ursprünglich 116.690 m² des Teilbereichs A des Grünordnungsplan-Vorentwurfs wurden auf 100.338 m² des Bebauungsplans Nr. 520/2 heruntgerechnet. Dabei kam es zu teils stark verringerten Flächengrößen der im Westen an den Rand des Bebauungsplangebietes angrenzenden Nutzungstypen.
- Der Mühlengraben wurde bis an die Gebäudekante der Papierfabrik Wolfswinkel und nicht bis zur Erschließungsstraße als Nutzungstyp 5 (Gewässer) eingestuft. Dadurch verringerte sich die Fläche des Nutzungstyps 12 (Gewerbe, Abstandsgrün).
- Das Kleingewässer zwischen Feuchtwald und Feuchtwiese wurde als Nutzungstyp I (Kleingewässer) neu aufgenommen. Die Beurteilung der Wertigkeit erfolgte analog Nutzungstyp 5 (Gewässer).
- Zwei Wasserflächen des Finowkanals wurden auf Grund veränderter Gebietsabgrenzung als Nutzungstyp II (Wasserflächen) neu aufgenommen. Die Beurteilung der Wertigkeit erfolgte analog Nutzungstyp 5 (Gewässer).

Bei der Eingriffsbewertung – Flächenbilanz (Planung) – ergaben sich im Verhältnis zum Grünordnungsplan-Vorentwurf folgende Veränderungen:

- Die Berechnungen basieren auf den Flächenabgrenzungen des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 520/2. Einige Nutzungstypen wie zum Beispiel Kleingärten und Gemeinbedarf (Sport) entfallen gänzlich, andere Nutzungstypen weisen veränderte Flächenzuschnitte auf.
- Im Mischgebiet Papierfabrik Wolfswinkel werden die Abstandsgrünflächen nicht separat als Nutzungstyp berücksichtigt. Die Bewertung des Mischgebietes wurde deshalb etwas angehoben.

5.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach Auhagen (1994) schneidet die Planung mit 2.331 Punkten geringfügig schlechter ab als der Bestand mit 2.364 Punkten, das heißt, nach Umsetzung des Bebauungsplanes werden immerhin 98,6 Prozent des Bestandsniveaus erreicht. Dieser Unterschied von 33 Punkten zwischen Bestand und Planung ist bei der Größe und Inhomogenität des Gebietes vernachlässigbar. Nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigungen verbleiben nicht.

Dies gilt auch nach der Abtrennung des Bereichs Papierfabrik Wolfswinkel vom bisherigen Bebauungsplan-Verfahren Nr. 520/2. Insbesondere durch die Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 520/1 „Papierfabrik Wolfswinkel“ wird – in Verbindung mit den zugeordneten Maßnahmen (textliche Festsetzung Nr. 3.2) – mindestens eine ausgeglichene Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erreicht. Dazu trägt ferner die textliche Festsetzung Nr. 4 zur Anpflanzung von Bäumen innerhalb des Mischgebiets MI 2 bei.

Prinzipiell ist es aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes wünschenswert, notwendige Bau- und Entwicklungsvorhaben auf bereits vorbelastete Standorte zu konzentrieren und ehemalige Gewerbeflächen wieder nutzbar zu machen, anstatt an anderer Stelle neue Flächen „auf der grünen Wiese“ in Anspruch zu nehmen. Dieser Forderung kommt der Bebauungsplan in einem hohen Maße nach.

Problematisch sind die zu erwartenden Verluste an mit naturnahen Gehölzbeständen durchsetzten, ausdauernden Ruderalfluren, die typisch für aufgelassene Gewerbe- und Industrieflächen sind, die wieder in eine Nutzung überführt werden. Andererseits treten derartige Verluste im Zuge einer Altlastensanierung genauso auf. Diese Verluste sind dem Bebauungsplan nur auf altlastfreien Standorten anzurechnen.

Sehr positiv sind die Ausweitung und Arrondierung sowie die Wiederherstellung des Landschaftsparks, der einen wirksamen Puffer zwischen dem wertvollen Landschaftsraum im Westen und den bebauten Bereichen im Bebauungsplangebiet darstellt, zu beurteilen.

Die zu erwartenden geringfügigen und nicht nachhaltigen Beeinträchtigungen, die sich bei Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben, können durch die Umsetzung der Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter vollständig kompensiert werden.

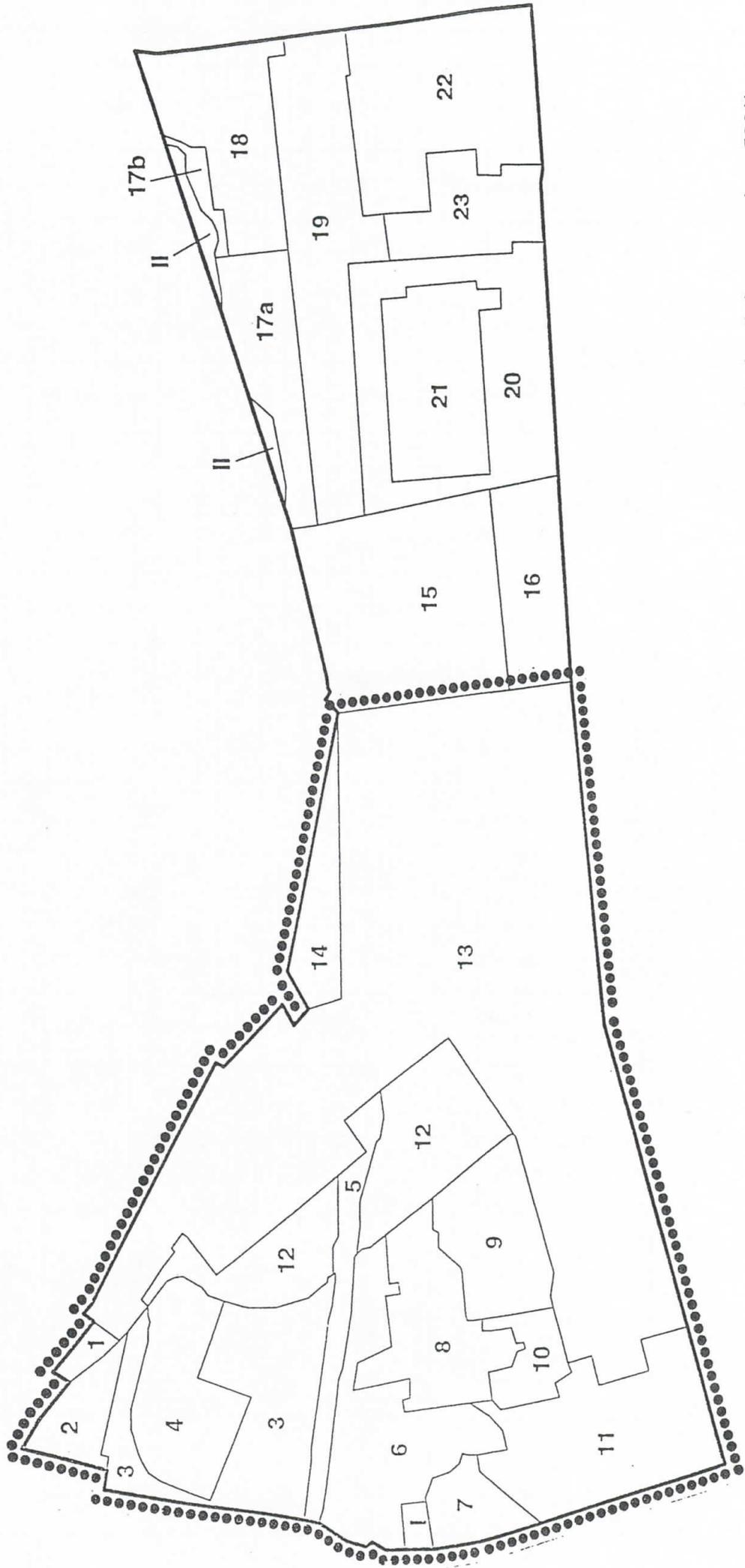
5.2 Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

- Die Abstandsgrünflächen sollten qualitativ hochwertig angelegt werden, indem man einheimischen Gehölzarten den Vorzug gibt und auf eine intensive Pflege verzichtet. Eine extensive Pflege dieser Grünanlagen sollte beinhalten:
 - Verzicht auf den Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln aller Art
 - Verzicht auf eine künstliche Offenhaltung des Bodens unter Gehölzbeständen aller Art durch Harken und Jäten
 - Verzicht auf die (großflächige) Anlage von Scherrasen, statt dessen Anlage von zweischürigen Wiesen
 - Belassen geeigneter Teilbereiche als Sukzessionsflächen, die keiner Pflege bedürfen
- Dachbegrünungen dienen der Wasserspeicherung, Staubfilterung und Klimaverbesserung. Auf Grund dessen sollten Flachdächer und flach geneigte Dächer begrünt

werden. Hierbei sollte eine Substratschicht von mindestens 10 Zentimetern für eine extensive Dachbegrünung aufgebracht werden.

- Fassadenbegrünungen mildern Witterungseinflüsse wie Besonnung, Frost und Regen auf Bauwerksoberflächen ab und dienen der Staubfilterung und Klimaverbesserung. Auf Grund dessen sollten alle besonders geeigneten, großflächigen, nicht zu stark durch Fenster- und Türöffnungen gegliederten Fassadenbereiche begrünt werden, sofern es keine Einwände seitens des Denkmalschutzes gibt.

Bebauungsplan 520/1 „Papierfabrik Wolfswinkel“ – Eingriffsbewertung Flächenbilanz: Bestand



..... Geltungsbereich des Bebauungsplans 520/1

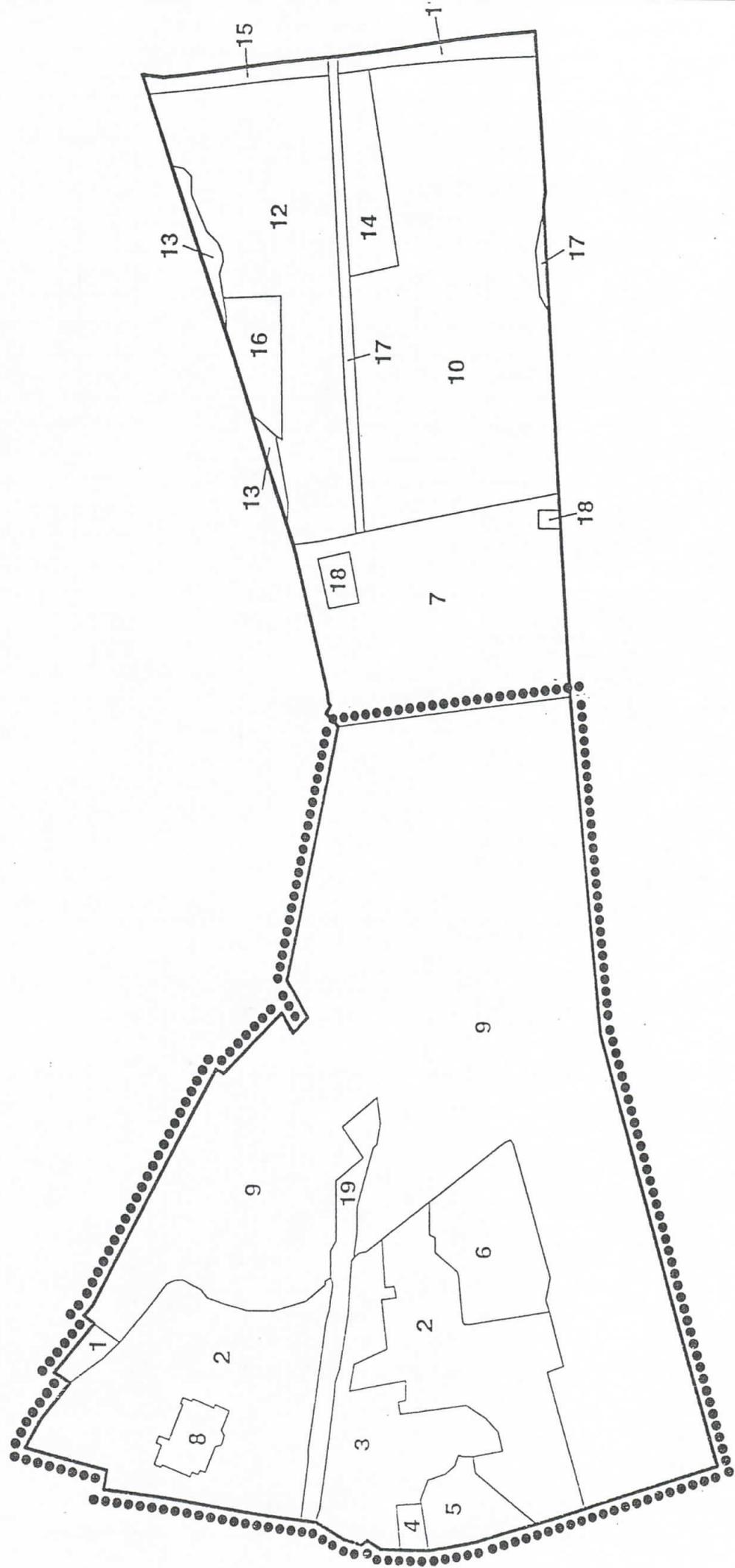
Eingriffsbewertung: Flächenbilanz (Bestand)

Nr.	Nutzungstyp	Fläche in m²	Fläche in %	Naturhaushalt							Landschaftsbild			Arten-, Biotopschutz			
				Hemerobie des Bodens	Gesamt	Rückhalt von Niederschlag	Gesamt	Entlastungs-funktion	Kaltluftentstehung	Gesamt	Stadtklima Klimafunktion	Gesamt	wertvolle Elemente		Sichtbeziehungen	Gesamt	Biotopwert
1	Uferbereich	235	0,2	6	1	3	0	5	1	4	0	3	0	5	1	9	2
2	Kleingarten	750	0,7	6	4	3	2	5	3	4	3	3	2	5	3	9	6
3	Landschaftspark	5.220	5,2	8	41	3	15	5	26	4	20	3	15	5	26	12	62
4	Wohnen	2.770	2,8	2	5	3	8	2	5	2	5	2	5	5	13	1	2
5	Gewässer	1.573	1,6	6	9	3	4	5	7	4	6	3	4	5	7	17	26
6	Feuchtwald	3.890	3,9	9	35	3	11	5	19	4	15	3	11	5	19	34	132
1	Kleingewässer	178	0,2	6	1	3	0	5	0	4	0	3	0	5	0	17	3
7	Feuchtwiese*	1.086	1,1	7	7	3	3	5	5	4	4	3	3	5	5	31	33
8	Gewerbe	3.130	3,1	1	3	0	0	2	6	1	3	0	0	0	0	3	9
9	Kleingärten	2.640	2,6	6	15	3	7	5	13	4	10	3	7	5	13	5	13
10	Gehölzfläche	1.120	1,1	6	6	3	3	5	5	4	4	3	3	5	5	119	133
11	Aufschüttung	4.120	4,1	3	12	3	12	5	20	4	16	3	12	5	20	6	24
12	Gewerbe, Abstandsgrün	5.124	5,1	2	10	2	10	2	10	2	10	1	5	0	0	5	25
13	Gewerbe	29.810	29,7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	29
14	Gewerbe	1.520	1,5	0	0	0	0	2	3	0	0	0	0	0	0	4	6
15	Gewerbebrache	6.570	6,5	1	6	3	19	2	13	2	13	1	6	5	32	8	52
16	Gewerbebrache	2.340	2,3	1	2	3	7	2	4	2	4	1	2	5	11	4	9
17a	Wald, Gehölze	2.690	2,7	5	13	3	8	2	5	2	5	2	5	5	13	24	64
17b	Uferbereich	560	0,6	5	2	3	1	2	1	2	1	2	1	5	2	13	7
18	Gewerbe	4.160	4,1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	4
19	Brache	4.480	4,5	1	4	3	13	2	8	2	8	2	8	5	22	8	35
20	Gewerbebrache	5.280	5,3	0	0	3	15	2	10	2	10	2	10	0	0	12	63
21	Gewerbehalle	3.610	3,6	0	0	0	0	0	0	2	7	1	3	0	0	0	0
22	Wohnen, Gewerbe	4.870	4,9	1	4	1	4	0	0	2	9	1	4	0	0	3	14
23	Gehölzfläche	2.080	2,1	6	12	6	12	2	4	2	4	2	4	0	0	9	18
II	Wasserflächen	532	0,5	6	3	6	3	5	2	4	2	3	1	5	2	17	9
Summe		100.338	100,0	195	157	170	159	170	170	159	159	111	111	201	780		
Gewichtungsfaktor Punkte				1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1,5		
				195	157	170	159	170	170	159	159	111	111	402	1170		

* seggenreiche Nasswiese

Gesamtpunktzahl: 2.364

Bebauungsplan 520/1 „Papierfabrik Wolfswinkel“ – Eingriffsbewertung Flächenbilanz: Planung



..... Geltungsbereich des Bebauungsplans 520/1

6 Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der ehemalige Industriestandort Papierfabrik Wolfswinkel wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Im Einzelnen betrifft diese Ausweisung

- die Villa Marggraff (MI 1) und
- die Werksanlagen der Papierfabrik (MI 2).

Die Festsetzung trägt dem städtebaulichen Ziel einer vielfältigen Nutzungsmischung Rechnung. Der Bebauungsplan setzt insofern einen relativ flexiblen Rahmen für die Entwicklung neuer Funktionen in dem zurzeit weitgehend brachliegenden Gebiet. Mit Blick auf die Entwicklung der Finowkanalzone zum grünen Rückgrat der Stadt und zu einem touristischen Ziel wird bewusst keine rein gewerbliche Nutzung angestrebt. Wünschenswert ist vielmehr die für innerstädtische Mischgebiete charakteristische Verbindung von Wohnen, Gewerbe, Kultur, Gastronomie usw., die häufig eine lebendige, „urbane“ Atmosphäre entstehen lässt. Eine solche Mischung, die Einrichtungen mit Publikumsverkehr (zum Beispiel Gaststätte, Hotel, Jugendherberge, Bildungs- oder Forschungseinrichtung, Papiermuseum) einschließt, unterstützt das Ziel einer Erschließung des Kanalufers für die Öffentlichkeit, die so auch Zugang zu den dort befindlichen technischen, Bau- und Gartendenkmälern erhält. Deren Nachnutzung und Sanierung werden durch das in Mischgebieten zulässige breite Nutzungsspektrum ebenfalls begünstigt.

In Mischgebieten sind nach § 6 BauNVO folgende Arten der baulichen Nutzung allgemein zulässig:

- Wohngebäude (einschließlich solcher, die ganz oder teilweise der Betreuung oder Pflege ihrer Bewohner dienen, vgl. § 3 Abs. 4 BauNVO)
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (vgl. § 13 BauNVO)
- in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind: Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind

Ausnahmsweise können derartige Vergnügungsstätten auch außerhalb der überwiegend gewerblich geprägten Mischgebietsteile zugelassen werden. Für alle Gewerbebetriebe in Mischgebieten gilt, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen.

Städtebauliche Fehlentwicklungen können gegebenenfalls durch die Anwendung von § 15 BauNVO verhindert werden. Danach sind bauliche und sonstige Anlagen, die nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung eigentlich erlaubt sind, „im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet

selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.“ (§ 15 Abs. 1 BauNVO)

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse (Z) bestimmt. Im größeren der beiden **Mischgebiete (MI 2)** werden einheitlich eine GRZ 0,4 und eine GFZ 0,8 festgesetzt. Diese Begrenzung trägt zum einen der Dichte derjenigen Gebäude Rechnung, die unter Denkmalschutz stehen, zur Eintragung in das Verzeichnis der Denkmale vorgesehen sind oder aus sonstigen Gründen erhaltenswert sind.

Zum anderen soll auch in den ganz oder teilweise für eine Neubebauung verfügbaren Flächen eine relativ aufgelockerte Bebauung entstehen, die die stellenweise vorhandene wertvolle Vegetation, neu anzulegende Grünflächen sowie öffentlich nutzbare Wege (Gehrecht, vgl. Abschnitt 6.1.9) integriert. Die Obergrenze ermöglicht – speziell in den von der Eberswalder Straße abgewandten Bereichen – auch die Errichtung von Wohnhäusern mit Gärten. Dafür kommt vor allem das unmittelbar am Finowkanal gelegene Baufeld zwischen der geplanten öffentlichen Grünfläche (im Osten an das Plangebiet angrenzend) und dem Hauptgebäude der Papierfabrik in Betracht. Gerade für solche Wohnformen mit direktem Freiraumbezug (zum Beispiel Stadthäuser) besteht in Eberswalde noch eine Nachfrage, während das Wohnungsangebot in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern generell ausreichend ist.

Für die **Villa Marggraff (MI 1)** werden eine GRZ 1,0 und eine GFZ 4,0 festgesetzt. Diese deutliche Überschreitung der Obergrenzen für Mischgebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist erforderlich, weil die zugehörige Freifläche als Gartendenkmal den Vorschriften des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes unterliegt. Sie wird daher nicht in das Baugebiet einbezogen, sondern als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Somit ist die als Baugebiet ausgewiesene Fläche mit der Grundfläche der Villa Marggraff (Baudenkmal) identisch. Da der Berechnung von GRZ und GFZ die als *Bauland* ausgewiesenen Teile der Grundstücksfläche zu Grunde liegen, mussten in diesem Fall beide Werte so hoch angesetzt werden.

Die Voraussetzungen, die in § 17 Abs. 2 BauNVO für Abweichungen von den Obergrenzen formuliert sind, sind erfüllt:

1. „Besondere städtebauliche Gründe“ liegen vor. Die Festsetzung entspricht dem bestehenden Gebäude, das – auch nach der teilweisen Zerstörung durch Brandstiftung als Baudenkmal unter Schutz steht. Selbst im Fall einer teilweisen oder vollständigen Neubebauung wäre ein Baukörper in der Kubatur des Altbaus (möglichst unter Einbeziehung noch vorhandener Fassadenteile) anzustreben, da ansonsten die als Gartendenkmal geschützte Parkanlage ihren wichtigsten Bezugspunkt verlieren würde. Denn wichtige Gestaltungselemente wie mehrere Wege und ein Bassin sind direkt auf die Villa ausgerichtet. Eine zwecks Reduzierung von GRZ und GFZ theoretisch denkbare Vergrößerung des Mischgebiets (Bauland) scheidet im vorliegenden Fall aus, da die Villa ringsherum von dem Gartendenkmal umgeben ist.
2. Überschreitungen sind „durch Umstände ausgeglichen [...], durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden“. Durch die das Mischgebiet umgebende Parkanlage, deren Fortbestand denkmal- und planungsrechtlich gesichert ist, stellt sich das Maß der baulichen Nutzung in den betreffenden Flächen faktisch als relativ

niedrig dar. Bei Betrachtung der festgesetzten Mischgebiets- und Grünflächen im Zusammenhang zeigt sich, daß das Maß der baulichen Nutzung tatsächlich deutlich unter den Obergrenzen bleibt. Somit ist sichergestellt, „daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt [...] [und] nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden“ werden. Die „Bedürfnisse des Verkehrs“ werden insofern „befriedigt“, als dass die für eine künftige Nutzung der Villa nachzuweisenden Stellplätze im Bereich des „Kutscherhauses“ und auf dem angrenzenden Gelände der Papierfabrik untergebracht werden können. Die denkmalgeschützte Parkanlage steht für diesen Zweck nicht zur Verfügung.

3. „Sonstige öffentliche Belange“ stehen den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen.

Außer durch GRZ und GFZ wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt (Z). Bei den erhaltenswerten, zum Teil denkmalgeschützten Gebäuden entspricht die festgesetzte Zahl dem Bestand (3 oder 4 Geschosse). In den für eine Neubebauung ausgewiesenen Mischgebietsteilen sind durchweg zwei beziehungsweise drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Dadurch soll eine harmonische Einfügung neuer Gebäude in das Stadtbild des Ortsteils Wolfswinkel unterstützt werden. Dort herrscht – auch in den dem Plangebiet benachbarten Bereichen – eine ein- und zweigeschossige Bebauung vor. Deren Höhe wird lediglich durch einzelne Solitärebauten übertroffen: den Kopfbau der Papierfabrik, das Büttengebäude und die Villa Marggraff. Dabei handelt es sich um eingetragene beziehungsweise zur Eintragung vorgesehene Baudenkmale, deren stadtbildprägende Wirkung durch ergänzende Neubauten im Umfeld nicht beeinträchtigt werden soll.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Baulinien sind nur im Bereich vorhandener Bebauung ausgewiesen, und zwar an solchen Stellen, wo dies aus denkmalpflegerischen Gründen geboten ist. Zugleich soll auf diesen am Finowkanal gelegenen Flächen eine weitere Bebauung der Uferzone über den erhaltenswerten Gebäudebestand hinaus und somit eine Beeinträchtigung der durch die betreffenden Bauten geprägten Silhouette verhindert werden.

Auf dem Gelände der Papierfabrik Wolfswinkel sind die Baudenkmale (eingetragen beziehungsweise zur Eintragung vorgesehen) am Finowkanal – die Villa Marggraff, das „Kutscherhaus“ und das zentrale Produktionsgebäude – entsprechend dem Bestand durch Baulinien ausgewiesen. Anbauten am Produktionsgebäude, die nach Abstimmung mit dem Landkreis Barnim – Untere Denkmalschutzbehörde – nicht denkmalrelevant und auch nicht aus anderen Gründen erhaltenswert sind, liegen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, wie sie durch die Baulinien festgesetzt wird. Sie genießen zwar zunächst noch Bestandsschutz, sollten jedoch längerfristig beseitigt werden, um die denkmalgeschützten Fassaden freizustellen.

Der Bebauungsplan setzt Baulinien auch für die ehemalige Tischlereiwerkstatt fest. Dieses Gebäude steht zwar nicht unter Denkmalschutz und ist auch nicht zur Eintragung in des Verzeichnis der Denkmale vorgesehen. Es prägt aber auf Grund seiner Lage direkt an der Einmündung des Mühlengrabens in den Finowkanal die Silhouette der Papierfabrik in hohem Maße mit und ist aus diesem Grund erhaltenswert. Im Fall eines Abrisses würde der Bebauungsplan eine Neubebauung in den Dimensionen des bestehenden Baukörpers erlauben.

In den übrigen Teilbereichen der Papierfabrik sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt: Östlich des zentralen Produktionsgebäudes ermöglicht das

festgesetzte Baufeld eine weitgehende städtebauliche Neuordnung in einem Bereich, der keine Denkmale aufweist.

Das südlich davon ausgewiesene Baufeld umschließt das als Einzeldenkmal geschützte Büttengebäude. Innerhalb der Baugrenzen sind eine ergänzende Bebauung am Ostrand des Grundstücks sowie untergeordnete Anbauten im Norden des Büttengebäudes (zum Beispiel Eingangsbereich/-überdachung für das geplante Papiermuseum) zulässig. Dabei sind jedoch neben den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan die denkmalrechtlichen Vorschriften, die stets auch die Umgebung eines Denkmals betreffen (vgl. § 14 BbgDSchG), zu berücksichtigen. Ein 10 Meter breiter Streifen zwischen den Baugrenzen der beiden östlichen Baufelder ermöglicht die Anlage eines Erschließungsweges für das Büttengebäude (Papiermuseum), dessen Eingänge sich auf der Nordseite befinden. Zugleich wird durch die Wahrung einer Distanz zwischen dem Büttengebäude und der Neubebauung im nördlichen Baufeld den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen.

Das westlich des Büttengebäudes durch Baugrenzen definierte Baufeld orientiert sich an zwei erhaltenswerten Gebäuden im Eingangsbereich der Papierfabrik: dem Wohnhaus an der Eberswalder Straße (mit Nebengebäude im Hof) und der ehemaligen mechanischen Werkstatt. Neben deren Erhaltung ermöglicht der Plan zusätzliche Bauten, zum Beispiel durch eine Ergänzung des vorhandenen Wohnhauses entlang der Eberswalder Straße.

Zwischen diesem und dem westlich benachbarten Baufeld wird auf Grund der festgesetzten Baugrenzen ein mindestens 35 Meter breiter Zwischenraum frei gehalten. Diese Festsetzung orientiert sich an den Abmessungen der bestehenden Grundstückszufahrt samt Parkplatz. Da die Erschließung des Fabrikgeländes auch in Zukunft über diesen Bereich erfolgen soll (vgl. Abschnitt 6.1.5), ist eine entsprechende Unterbrechung der straßenseitigen Bebauung sinnvoll und erforderlich. Die Festsetzung gewährleistet die Freihaltung angemessener Abstandsflächen zwischen der Einfahrt und den nächstgelegenen Gebäuden.

Das westlichste Baufeld auf dem Gelände der Papierfabrik ermöglicht sowohl eine langfristige Nutzung der bestehenden Bausubstanz aus der DDR-Zeit als auch deren Ergänzung oder eine städtebauliche Neuordnung unter Einbeziehung von derzeit brachliegenden Flächen.

6.1.4 Fläche, die von der Bebauung frei zu halten ist

Im Bereich Papierfabrik Wolfswinkel wird zwischen der Eberswalder Straße und dem Mühlengraben gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB eine Fläche, die von der Bebauung frei zu halten ist, festgesetzt. Dort existiert ein verrohrter Graben im Zuständigkeitsbereich des Wasser- und Bodenverbandes „Finowfließ“. Dieses natürliche Gewässer 2. Ordnung ist für die Entwässerung von südlich der Eberswalder Straße gelegenen Flächen (ehemalige Chemiefabrik, Verwaltungsstandort Finanzamt und angrenzendes Einkaufszentrum) unentbehrlich. Mit der Festsetzung im Bebauungsplan wird der Forderung des Wasser- und Bodenverbandes „Finowfließ“, dass in einem Abstand von jeweils 5 Meter zu beiden Seiten des Grabens keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, entsprochen. Im Zuge der späteren Freiflächengestaltung sollten die Möglichkeiten für eine Freilegung und Renaturierung des Gewässers – abgestimmt auf die künftige Gestaltung der Grundstückszufahrt und der privaten Erschließungswege – geprüft werden.

6.1.5 Verkehrsfläche

Durch die Festsetzung eines Einfahrtbereiches an der Eberswalder Straße wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB der Anschluss des im Bereich Papierfabrik Wolfswinkel ausgewiesenen Mischgebiets an die öffentliche Verkehrsfläche geregelt. Die Haupterschließung soll also auch zukünftig im Bereich der heutigen Zufahrt und von dort über die am Westrand des Geländes vorhandene Privatstraße erfolgen. Der östliche Grundstücksteil ist über den ausgewiesenen Einfahrtbereich ebenfalls günstig zu erschließen. Die auf die nächstgelegenen Baugrenzen abgestimmte Festsetzung eröffnet hinsichtlich der genauen Lage und Breite der künftigen Grundstückszufahrt einen Spielraum, der gegenüber der heutigen Situation gegebenenfalls Abweichungen um einige Meter ermöglicht.

6.1.6 Grünflächen

Der innerhalb des Geltungsbereichs gelegene Teil der Parkanlage der Villa Marggraff (Papierfabrik Wolfswinkel) wird entsprechend ihrer ursprünglichen Nutzung und den bestehenden Eigentumsverhältnissen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Damit trägt der Bebauungsplan ihrem Status als Gartendenkmal im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes Rechnung (vgl. Abschnitte 2 [„Denkmalschutz“] und 6.2.1). In die Festsetzung „Parkanlage“ wird auch die zwischen dem historischen Park und dem Schleusengelände vorhandene Grünfläche einbezogen. Dabei handelt es sich um eine von Gehölzbeständen (Vorwald frischer Standorte, Baumreihe am Kanal, Einzelbäume) durchsetzte Ruderalflur.

Der Freiraum südlich des Mühlengrabens ist ebenfalls als private Grünfläche ausgewiesen. Diese Festsetzung folgt den Vorgaben des Flächennutzungsplans, in dem dort und weiter westlich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt ist. Demnach bestehen die Planungsziele in der Sicherung der vorhandenen Feuchtgrünlandflächen und eines Teiches (nachrichtliche Übernahme, vgl. Abschnitt 6.2.2). Die Zweckbestimmung dieser privaten Grünfläche ist durch deren gleichzeitige Festsetzung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (vgl. Abschnitt 6.1.8) – in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 – definiert.

Ein kleiner Randbereich des Freiraums zwischen Mühlengraben und Eberswalder Straße ist entsprechend der bestehenden Nutzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gärten“ festgesetzt.

6.1.7 Wasserfläche

Der **Mühlengraben** ist entsprechend der heutigen Situation gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Wasserfläche festgesetzt. Diese wasserbauliche Anlage wird zwar nach der Stilllegung der Papierfabrik Wolfswinkel nicht mehr für die Produktion benötigt. Sie ist dennoch aus mehreren Gründen erhaltenswert und deshalb planungsrechtlich zu sichern:

- Industriegeschichtliche Bedeutung: Die künstlich angelegten Betriebs- und Freigräben (Archen) der frühindustriellen Werke am Finowkanal zählen zu den prägenden Merkmalen dieser Kulturlandschaft. Jeweils oberhalb der Schleusen vom Kanal abzweigend und unterhalb wieder in den Kanal einmündend, nutzten sie das Gefälle zum Antrieb der Maschinen und lieferten das für die Produktion benötigte Wasser – einen gerade für die Papierherstellung wichtigen „Rohstoff“. So war auch der Mühlengraben ein entscheidender Standortfaktor.

Im Zusammenhang mit der Papierfabrik Wolfswinkel ist er ein wichtiger Bestandteil der industriehistorisch geprägten Topographie. Indem der Mühlengraben das zentrale Produktionsgebäude durchfließt, wird er in einem Abschnitt Bestandteil des zur Eintragung vorgesehenen Baudenkmals. Zum Verständnis von dessen ursprünglicher Funktionsweise ist der Graben unverzichtbar. Wie die Betriebs- und Freiarchen der anderen Industriedenkmale am Kanal (Eisenspalterei, Messingwerk, Kupferhammer) wird der Mühlengraben zu den Anziehungspunkten eines zukünftigen Industriekulturpfads im Finowtal zählen.

- Bedeutung für das Gartendenkmal Park Wolfswinkel: Der Mühlengraben begrenzt den als Gartendenkmal geschützten Park der Villa Marggraff nach Süden. Er ist zwar nicht selbst Bestandteil des Gartendenkmals, prägt dessen Eigenart aber wesentlich mit. Durch die historischen Wege, von denen einige zum Mühlengraben führen beziehungsweise am Ufer entlang verlaufen, ist das Gewässer faktisch Bestandteil der Parkanlage.
- Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild: Neben seiner historischen Bedeutung ist der Mühlengraben auch im heutigen Stadt- und Landschaftsbild ein attraktives, erhaltenswertes Element. Zum einen markiert das Gewässer eine Zäsur zwischen der Parkanlage Wolfswinkel im Norden und der naturnahen Wiesenlandschaft im Süden. Zum anderen bildet die Wasserfläche im Bereich der Papierfabrik einen reizvollen Vordergrund für die Fassaden des als denkmalwert eingestuften Gebäudekomplexes, insbesondere für die 1928–29 erbaute Maschinenhalle, deren Südteil auf Betonpfosten über den hier zu einer Art Bassin erweiterten Mühlengraben gespannt wurde.

Der Bebauungsplan enthält mit dem am Westrand des Geltungsbereichs gelegenen **Kleingewässer** eine weitere Wasserfläche. Dabei handelt es sich jedoch nicht um eine Festsetzung, sondern um einen gesetzlich geschützten Biotop, der in den Plan nachrichtlich übernommen wurde (vgl. Abschnitte 2 [„Naturschutz“] und 6.2.2).

6.1.8 Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind eine Fläche sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in zwei Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Dies betrifft den größten Teil der Grünfläche südlich des Mühlengrabens. Der Bereich gehört zu einer im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die im Westen über den Bebauungsplan-Geltungsbereich hinausreicht (vgl. Abschnitt 2). Diese Darstellung wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan hinsichtlich ihrer ge-

nauen Abgrenzung präzisiert und durch die Festsetzung konkreter Maßnahmen – auf der Grundlage des Grünordnungsplan-Vorentwurfs – ergänzt.

Als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden eine seggenreiche Nasswiese, ein Kleingewässer, ein Feuchtwald, eine Gehölzfläche, eine ehemalige Gewerbefläche und Teile einer Aufschüttung gesichert. Ziel ist die Wiederherstellung beziehungsweise Anlage eines Landschaftsparks, in den die seggenreiche Nasswiese und das Kleingewässer sowie die vorhandenen Gehölzstrukturen integriert sind.

Seggenreiche Nasswiesen sind in den meisten Fällen durch Streunutzung entstanden, das heißt, sie wurden früher unregelmäßig gemäht. Nach Nutzungsaufgabe können sich über lange Zeit relativ stabile Bestände verschiedener Großseggenarten erhalten, die im Verlauf einer einsetzenden Sukzession verbuschen und in Feuchtwald überführt werden. Um zu vermeiden, dass die seggenreiche Nasswiese verbuscht, ⁵⁷ wird festgelegt, dass eventuell aufkommender Gehölzaufwuchs zu entfernen ist (~~textliche Festsetzung Nr. 3.2~~). Da nur ein sehr kleiner Teilbereich der seggenreichen Nasswiese innerhalb des Bebauungsplangebietes liegt, der weitaus größere Teilbereich sich westlich im Anschluss an den Geltungsbereich erstreckt, werden weitergehende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes, wie zum Beispiel sporadische Mahd mit Abtransport des Mähgutes, als wenig sinnvoll verworfen.

Das Kleingewässer lässt auf Grund der rechteckigen Anlage seine künstliche Entstehung deutlich erkennen. Es ist dennoch sehr naturnah ausgebildet. Es bedarf keiner Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen. Auf entsprechende Festsetzungen wird daher verzichtet.

Der Feuchtwald lässt aufgrund seiner Gehölzstrukturen deutlich erkennen, dass er als ein Bestandteil des Landschaftsparks Wolfswinkel entstanden ist. Diese Gehölzstrukturen sind zu erhalten. Die Gehölzflächen, die vermutlich von einer ehemaligen Gartennutzung übrig geblieben sind, sind zu erhalten und in den Landschaftspark zu integrieren.

Die ehemalige Gewerbefläche ist zu beräumen, zu entsiegeln und auf das ursprüngliche Bodenniveau zu bringen. Danach ist sie landschaftsgärtnerisch so herzurichten, dass der Eindruck eines Landschaftsparks entsteht.

Die Auffüllung ist auf das ursprüngliche Bodenniveau abzutragen und landschaftsgärtnerisch so herzurichten, dass der Eindruck eines Landschaftsparks entsteht. Die Maßnahme dient der Wiederherstellung und Verbesserung des Landschaftsbildes.

Während die bisher erläuterten Maßnahmen für eine Teilfläche des Bebauungsplangebietes gelten, werden die im Folgenden beschriebenen Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt:

- **Befestigung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge:** Bei der Neuanlage von Stellplätzen gilt (nicht nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze, sondern im gesamten Plangebiet), dass die Befestigung im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen ist (textliche Festsetzung Nr. 3.1). So soll die Versiegelung der betreffenden Böden auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Die Vorschrift trägt damit zur Versickerung des Regenwassers und zur Durchlüftung des Bodens bei.
- **Nisthilfen für Mauersegler:** ~~Für alle neu zu errichtenden Gebäude mit einer Traufhöhe über 8 Meter wird je vollendete 250 Quadratmeter Gebäudegrundfläche die Integration von mindestens zehn Nisthilfen für Mauersegler festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 3.3). Dies dient als Ausgleich für den Verlust von Nahrungs- und Lebensraum von Insekten und Vögeln. Die angegebene Zahl einzubauender Nisthilfen ergibt~~

~~sich aus der Besiedlungsdichte geeigneter Bausubstanz an vergleichbaren Standorten unter Berücksichtigung der Tatsache, dass Mauersegler meist nur dann Kolonien gründen, wenn Lebensraum für mindestens etwa zehn Brutpaare existiert.~~

- **Quartierhilfen für Fledermäuse:** Für alle neu zu errichtenden Gebäude mit einer Traufhöhe über 4 Meter wird je angefangene 250 Quadratmeter Gebäudegrundfläche die Integration mindestens einer Quartierhilfe für Fledermäuse festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 3.4). Dies dient als Ausgleich für den Verlust von Nahrungs- und Lebensraum von Insekten und Fledermäusen. Die angegebene Zahl einzubauender Quartierhilfen ergibt sich aus der Besiedlungsdichte geeigneter Bausubstanz an vergleichbaren Standorten.

6.1.9 Mit einem Gehrecht zu belastende Flächen

Auf dem Gelände der Papierfabrik Wolfswinkel werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Flächen festgesetzt, die mit einem Gehrecht zu belasten sind. Dabei ist zu beachten, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan noch keine Nutzungsrechte begründen, sondern lediglich die öffentlich-rechtliche Grundlage für die Inanspruchnahme der Flächen schaffen. Die verbindliche Sicherung eines Gehrechts erfolgt in einem zweiten Schritt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durch einen besonderen Rechtsakt: durch eine Grundbucheintragung (Grunddienstbarkeit gemäß § 1018 BGB und/oder beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB) oder einen Vertrag. Der Bebauungsplan muss daher die zu belastende Fläche nicht so genau bestimmen, wie es im Vollzug bei der Einräumung des Rechts durch den Eigentümer der Fläche erforderlich ist. Das Verfahren ist durch den Runderlass Nr. 3/1994 („Rechtliche Sicherung durch Grunddienstbarkeiten im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren“) des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 30. September 1994 geregelt.

Vor diesem Hintergrund weisen die Festsetzungen im vorliegenden Plan einen unterschiedlichen Konkretisierungsgrad auf: Die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche orientiert sich zum Teil an vorhandenen Wegen, während sie in anderen Teilen erst noch abzugrenzen und neu anzulegen ist. Die endgültige Wegeführung ist abhängig von der künftigen Nutzung und Bebauung des Geländes. Aus diesem Grund beschränken sich die Festsetzungen auf die Angabe der Bereiche, innerhalb derer Gehrechte zu begründen sind, und die maximale Breite der tatsächlich einzuräumenden Rechte (textliche Festsetzung Nr. 1). Die festgesetzten Flächen eröffnen somit einen ausreichenden Spielraum für die Berücksichtigung der Gebäude- und Freiraumplanung bei der rechtskräftigen Begründung der Gehrechte.

Ziel ist die Einbeziehung des Geländes der Papierfabrik Wolfswinkel – mit dem zum Teil historisch wertvollen Gebäudebestand – in das öffentliche Wegenetz am Finowkanal und damit in einen künftigen „Industriekulturpfad“. Durch Gehrechte sind zwei Wegeverbindungen zu sichern: erstens die Verbindung entlang des Finowkanals zwischen der Schleuse Wolfswinkel (Anschluss zum Treidelweg am nördlichen Kanalufer) und der östlich der Papierfabrik geplanten Parkanlage (Anschluss an den Weg zum Landschafts- und Freizeitpark Eisenspalterei, Verbindung zum Parkplatz südlich der Eberswalder Straße), zweitens die Verbindung zwischen diesem Uferweg und der Eberswalder Straße (unter Nutzung der vorhandenen Werkstraße).

6.1.10 Immissionsschutz

Das hohe Verkehrsaufkommen auf der Eberswalder Straße (B 167) bedingt in den angrenzenden Teilen des Plangebietes eine hohe Immissionsbelastung durch Lärm und Abgase. Der Bau einer Umgehungsstraße (B 167 neu) ist zwar im Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen (Anlage zum Fernstraßenausbaugesetz [FStrAbG] in der Fassung

vom 24. November 1993) enthalten und wird zurzeit planerisch vorbereitet (Verfahrensstand: Raumordnungsverfahren abgeschlossen). Trotz der so möglichen Entlastung vom überörtlichen Durchgangsverkehr wird die Eberswalder Straße eine große Bedeutung für den innerstädtischen Verkehr behalten, sodass auch längerfristig mit einer erheblichen Immissionsbelastung im Süden des Bebauungsplan-Geltungsbereichs zu rechnen ist. Aus diesem Grund ist eine Festsetzung zum Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erforderlich.

Die DIN 18.005 („Schallschutz im Städtebau“, Teil 1, Beiblatt 1) enthält schalltechnische Orientierungswerte für die Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung. Diese gelten für die Bauleitplanung, nicht hingegen für die Zulassung von Einzelvorhaben oder den Schutz einzelner Objekte.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans gelten folgende Orientierungswerte:

MI	tags	60 dB	nachts	50 dB bzw. 45 dB
Parkanlage		55 dB		55 dB.

Die Einhaltung oder Unterschreitung dieser Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des Baugebiets verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Von den zwei Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Der höhere Wert gilt für Verkehrslärm.

Im Zuge der Erarbeitung der Lärminderungsplanung für die Stadt Eberswalde (1996) analysierte das Büro Lärmkontor GmbH unter anderem die durch den Straßenverkehr bedingten Schallimmissionen. Die Orientierungswerte nach DIN 18.005 werden demnach in einem Randstreifen des Bebauungsplan-Geltungsbereichs entlang der Eberswalder Straße überschritten. Direkt an der Eberswalder Straße wurde tagsüber (6–22 Uhr) eine Immissionsbelastung von 65 dB (A) bis 70 dB (A) ermittelt (vgl. Lärmkontor GmbH 1996, Anlage 4a). Dahinter folgt parallel zur Straße ein Streifen mit 60 dB (A) bis 65 dB (A). Der Orientierungswert für Mischgebiete ist somit überschritten. Im übrigen Teil des Plangebietes – also zum Finowkanal hin – liegt der Schallpegel unter 60 dB (A) und damit unterhalb der Grenze gemäß DIN 18.005.

Nachts (22–6 Uhr) stellen sich die Verhältnisse ähnlich dar (vgl. Lärmkontor GmbH 1996, Anlage 4b) dar: Parallel zur Eberswalder Straße gibt es wiederum eine – allerdings etwas größere – Zone, in der der Orientierungswert für Mischgebiete überschritten wird: 60 dB (A) bis 65 dB (A) direkt an der Eberswalder Straße, 55 dB (A) bis 60 dB (A) beziehungsweise 50 dB (A) bis 55 dB (A) in zwei dahinter liegenden Streifen. Am Finowkanal unterschreitet der Schallpegel mit 45 dB (A) bis 50 dB (A) den Orientierungswert für Verkehrslärm.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist daher eine Regelung zur Minderung der Lärmeinwirkungen (passive Schallschutzmaßnahmen) in den Bebauungsplan aufzunehmen. Im zeichnerischen Teil werden die an der Eberswalder/Lichterfelder Straße gelegenen Teile der überbaubaren Grundstücksflächen (Mischgebiete) als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Auf Grund der textlichen Festsetzung Nr. 2 sind dort im Fall der Errichtung von Gebäuden, die ganz oder teilweise dem Wohnen dienen, passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen:

- Zugrundelegung des vorhandenen Außenlärmpegels zur Ermittlung des erforderlichen Schalldämmmaßes aller Außenbauteile (gemäß BbgBO in Verbindung mit der Bauvorlagenverordnung)

- Anordnung der Wohn- und Schlafräume auf der von der Eberswalder Straße abgewandten Hausseite
- Anordnung der zum Aufenthalt bestimmten Freiflächen (zum Beispiel Terrassen) auf der von der Eberswalder Straße abgewandten Hausseite)
- Gewährleistung einer Luftwechselrate von 20 Kubikmeter je Stunde und Person für die ausreichende Belüftung der Schlaf- und Kinderzimmer (bei gleichzeitiger Gewährleistung des erforderlichen Schalldämmmaßes aller Außenbauteile)

Beim Entwurf konkreter Gebäude ist unter anderem § 49 Abs. 2 BbgBO zu beachten. Danach muss jede Wohnung „eine für ihre Bestimmung ausreichende Größe und eine entsprechende Zahl besonderer Aufenthaltsräume haben. Es dürfen nicht alle Aufenthaltsräume nach Norden liegen.“ (Siehe auch Nr. 49.2 VVBbgBO) Dies kann bei Bauvorhaben an der Eberswalder Straße, die auch Wohnungen umfassen, beispielsweise durch eine geschlossene Bebauung entlang der Straße in Verbindung mit senkrecht dazu gestellten Gebäudeteilen erreicht werden. Letztere wären ost-west-orientiert und damit für die Unterbringung von Aufenthaltsräumen geeignet.

6.1.11 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen

Das Mischgebiet MI 2 wird durch die textliche Festsetzung Nr. 4 zugleich als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Dort ist je 250 Quadratmeter nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Ziel dieser Regelung ist eine das Landschaftsbild aufwertende, standortgerechte Begrünung der Abstandsflächen im Umkreis der Gebäude. Für das Mischgebiet MI 1 (Villa Marggraff) ist eine solche Festsetzung in Anbetracht der dort vorhandenen Parkanlage nicht erforderlich. Die Pflanzliste enthält groß- und kleinkronige, einheimische Laubbaumarten unterschiedlicher Wuchsform, mit denen eine vielfältige, abwechslungsreiche Freiraumgestaltung möglich ist.

6.2 Nachrichtliche Übernahmen

6.2.1 Denkmalschutz

Die folgenden baulichen, gärtnerischen und technischen Anlagen sind **Einzeldenkmale** im Sinne des § 2 Abs. 2 BbgDSchG (vgl. Abschnitt 2 [„Denkmalschutz“] und Beikarte 2). Sie wurden in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen:

- Werksgebäude der Papierfabrik Wolfswinkel, einschließlich der im Innern erhaltenen Produktionsanlage „Handgeschöpftes Büttenpapier“ (technisches Denkmal)
- Villenanlage auf dem Gelände der Papierfabrik Wolfswinkel, bestehend aus Fabrikantenvilla (Baudenkmal), Nebengebäude (Baudenkmal) und Park (Gartendenkmal)

Das zentrale Produktionsgebäude der Papierfabrik Wolfswinkel (einschließlich der Papiermaschinenhalle) wurde zwar durch den Landkreis Barnim – Untere Denkmalschutzbehörde – als denkmalwert eingestuft. Die Eintragung in das Verzeichnis der Denkmale ist aber bislang nicht erfolgt. Die Anlage kann daher noch nicht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden.

6.2.2 Naturschutz

Die seggenreiche Nasswiese und das benachbarte Kleingewässer im Westen des Plangebiets wurden als **gesetzlich geschützte Biotope** (§ 32 Abs. 1 Nr. 4 BbgNatSchG, vgl. Abschnitt 2 [„Naturschutz“]) in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Das **Naturdenkmal** „Rotbuche“ (§ 23 BbgNatSchG) in der Parkanlage der Villa Marggraff wurde ebenfalls in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

7 Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung einer stadtstrukturell bedeutsamen Industriebrache am Finowkanal. Die Revitalisierung des Gebietes Eisenspalterei/Papierfabrik Wolfswinkel, das auch die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 520/3 und 521 umfasst, zählt zu den Schwerpunktaufgaben der Eberswalder Stadtentwicklung. Dies ist zum einen durch die kulturgeschichtliche Bedeutung des Stadtteils begründet. Mehrere technische, Bau- und Gartendenkmale machen die ehemaligen Betriebsstandorte zu wichtigen Bestandteilen der frühindustriellen Landschaft im Finowtal. Zum anderen ist die Schwerpunktsetzung durch die prominente Lage des Plangebiets im städtebaulichen Zusammenhang begründet. Der Stadtteil markiert das geographische Zentrum des Siedlungsbandes am Finowkanal, das die Stadt Eberswalde prägt. Die Lage zwischen einer ihrer Hauptverkehrsachsen, der Eberswalder Straße (B 167), und dem Finowkanal, einem wichtigen Freizeitziel und Rückgrat der touristischen Entwicklung von Stadt und Region, unterstreicht die stadtstrukturelle Bedeutung des Plangebietes und begünstigt zugleich dessen Zukunftschancen.

Das Plangebiet ist nur rund 300 Meter von dem entstehenden Landschafts- und Freizeitpark Eisenspalterei entfernt. Die dort anlässlich der Landesgartenschau 2002 begonnene Wiederbelebung einer weitläufigen Industriebrache unter dem Motto „postindustrielle Landschaft am Finowkanal“ gilt es, auf den Westteil der Eisenspalterei und die Papierfabrik Wolfswinkel auszudehnen. Durch die angestrebte Nachnutzung der ehemaligen Industriestandorte wird dieser seit 1992 beziehungsweise 1994 brachliegende Bereich wieder in die Stadt integriert.

Mit der Verwirklichung der Bauleitplanung wird sich die städtebauliche Situation im Ortsteil Wolfswinkel durchgreifend verbessern:

- Die festgesetzten Baugebiete ermöglichen die Entstehung einer vielfältigen Nutzungsmischung. Für mehrere erhaltenswerte, zurzeit aber fast komplett leer stehende Gebäude setzt der Plan den rechtlichen Rahmen im Hinblick auf eine denkmalgerechte Nachnutzung. In anderen Bereichen wird ein flexibler Rahmen für die Errichtung von Neubauten geschaffen.
- Die bisher kaum zugänglichen Industrieflächen am Finowkanal werden teilweise für die Öffentlichkeit erschlossen. Über die geplanten Fußwege wird das Plangebiet mit dem Landschafts- und Freizeitpark Eisenspalterei sowie dem am nördlichen Kanalufer verlaufenden Treidelweg verbunden.
- Der Fortbestand weiterer erhaltenswerter Freiräume und Vegetationsbestände wird durch den Bebauungsplan ebenfalls gesichert. Die Grün- und Wasserflächen werden die städtebauliche Eigenart des Gebiets auch in Zukunft maßgeblich mitprägen.
- Die Bauleitplanung fördert die wirtschaftliche und touristische Entwicklung der „Region Finowkanal“, die die Stadt Eberswalde seit 1996 zusammen mit den anderen Anrainergemeinden zwischen Liebenwalde und Oderberg in einer kommunalen Arbeitsgemeinschaft vorantreibt: durch die Ergänzung des Fuß- und Radwegenetzes, die Sicherung und Wiederherstellung von Denkmälern der Industriekultur, die Nachnutzung vorhandener und die Entwicklung neuer Gebäude, die Erhaltung und Aufwertung stadtbildprägender Freiräume.

Flächenberechnungen

Gebietsbezeichnung	Fläche (in m ²)	Überbaubare Fläche (in m ²)	Geschossfläche (in m ²)	GRZ	GFZ
Mischgebiet 1: Villa Marggraff	592	592	2.368	1,00	4,00
Mischgebiet 2: Papierfabrik Wolfswinkel	39.780	15.912	31.824	0,40	0,80
Baugebiete gesamt	40.372	16.504	34.192		

Wasserfläche	1.573
Private Grünflächen	21.285
darunter	
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10.861
§-32-BbgNatSchG-Flächen	1.264
Gartenflächen	2.604
Gesamtfläche	63.230

8 Kosten

Im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplans werden für die Stadt Eberswalde keine Kosten entstehen.

Weitere Planwerke und Gutachten

Bebauungsplan Nr. 520 „Eisenspalterei“, Vorentwurf, 1997 (bearbeitet von der Stadt Eberswalde, Amt für Stadtentwicklung)

Bebauungsplan Nr. 520/2 „Eisenspalterei West“, Entwurf, 2001 (bearbeitet vom Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung/PFE, Berlin)

Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde, 1997 (bearbeitet vom Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung/PFE, Berlin; nach Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde 1998 wirksam geworden)

Freiflächenkonzept zum Rahmenplan Eisenspalterei/Eberswalde, Grünordnungsplan-Vorentwurf, 1996 (bearbeitet von Fugmann/Janotta, Büro für Ökologie und Landschaftsentwicklung, Berlin)

Sanierungsuntersuchung und -vorplanung sowie Baugrundbeurteilung für das Bebauungsplangebiet „Eisenspalterei West“ in 16225 Eberswalde (Landkreis Barnim), 2000 (bearbeitet von der Umwelt-Forschungs und -Dienstleistungsgesellschaft mbH/UWEG, Eberswalde)

Schallimmissionsplan, Betroffenen- und Betroffenheitsanalyse für die Stadt Eberswalde, 1996 (bearbeitet vom Lärmkontor GmbH, Hamburg; Zusammenfassung veröffentlicht in der Planungszeitung Nr. 3 des Amtes für Stadtentwicklung, 1997)

Städtebauliche Rahmenplanung, Bereich Eisenspalterei, Abschlussbericht, 1996 (bearbeitet vom Büro Eichstädt, Berlin)

Vertiefende Entwicklungsplanung, Bereich Eisenspalterei, Gesamtgutachten – Abschlussbericht, 1996 (bearbeitet von der Arbeitsgemeinschaft Eisenspalterei, Berlin)

Ausgewählte Literatur

Friese, Karin: Papierfabriken im Finowtal. Die Geschichte der Papiermühlen und Papierfabriken vom 16. bis zum 20. Jahrhundert mit einem Katalog ihrer Wasserzeichen. (Heimatkundliche Beiträge, Heft 5.) Eberswalde 2000

Rohowski, Ilona: Landkreis Barnim. Teil 1: Stadt Eberswalde. (Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Denkmale in Brandenburg, Band 5.1.) Worms am Rhein 1997

Seifert, Carsten: Das Finowtal. Frühindustrielle Landschaft nördlich Berlins. In: Karl Schwarz (Hrsg.): 1799–1999. Von der Bauakademie zur Technischen Universität Berlin. Geschichte und Zukunft. Aufsätze. Berlin 2000. S. 544–556

Seifert, Carsten/Harald Bodenschatz/Werner Lorenz: Das Finowtal im Barnim. Wiege der brandenburgisch-preußischen Industrie. Berlin 1998 (1. Auflage) und 2000 (2. Auflage)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 1 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes über die Errichtung eines Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung sowie zur Änderung besoldungsrechtlicher Vorschriften vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902)

Bauleitplanung und Landschaftsplanung. Gemeinsamer Erlaß des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr [des Landes Brandenburg] vom 29. April 1997 (ABl. S. 410)

Baumschutzsatzung der Stadt Eberswalde [vom 29. Dezember 1998] (Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Nr. 2/1999, S. 4), zuletzt geändert durch die 1. Satzung zur Änderung der Baumschutzsatzung der Stadt Eberswalde vom 27. April 2001 (Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Nr. 5/2001, S. 2)

Brandenburgisches Gesetz zur Durchführung des Baugesetzbuches (BbgBauGBDG) vom 10. Juni 1998 (GVBl. I S. 126)

Denkmalverzeichnis des Landkreises Barnim. Stand: Juli 2001 (Amtsblatt für den Landkreis Barnim, Nr. 6/2001, S. 4)

Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Gemeindeordnung – GO) vom 15. Oktober 1993 (GVBl. I S. 398), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Verbesserung der rechtlichen Rahmenbedingungen kommunaler Daseinsvorsorge im Land Brandenburg vom 7. April 1999 (GVBl. I S. 90)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 22. Juli 1991 (GVBl. S. 311), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994)

Gesetz zu dem Staatsvertrag vom 7. August 1997 über das gemeinsame Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (Landesentwicklungsprogramm) und über die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 4. Februar 1998 (GVBl. Brandenburg I S. 14, 49)

Rechtliche Sicherung durch Grunddienstbarkeiten im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren. Runderlaß Nr. 3/1994 des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr [des Landes Brandenburg] vom 30. September 1994 (ABl. S. 1576)

Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin vom 2. März 1998 (GVBl. Brandenburg II S. 186)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verwaltungsvorschriften zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne, Vorhaben- und Erschließungspläne sowie für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB. Gemeinsamer Runderlaß des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr und des Ministeriums des Innern [des Landes Brandenburg] vom 3. September 1997 (ABl. S. 846)