

STADT EBERSWALDE

Bebauungsplan Nr. 39 Teil B

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 39 Teil B

Erweiterung des Stadtteils Brandenburgisches Viertel

Projektkoordination

DAB Deutschland A/S
Finsensvej 33

Wohnungsbaugesellschaft
DK 2000 Frederiksberg

Tel.: 0045 311 977 66
Fax.: 0045 311 973 83

Architektur und Stadtplanung

Connova GmbH
Maxstrasse 2-4
mit

Architektur- und Stadtplanungsbüro
13347 Berlin

Tel.: 030 462 62 57
Fax.: 030 462 63 65

Bernward Derksen
Fritschestr. 27/28

Dipl. Ing. Architekt, Stadtökologe
10585 Berlin

Tel.: 030 342 30 93
Fax.: 030 342 40 17

Landschafts und Freiraumplanung

John und Schiemann
Borstelstr. 16

Büro für Landschaftsplanung
12167 Berlin

Tel.: 030 795 91 56
Fax.: 030 795 80 53

Begründung

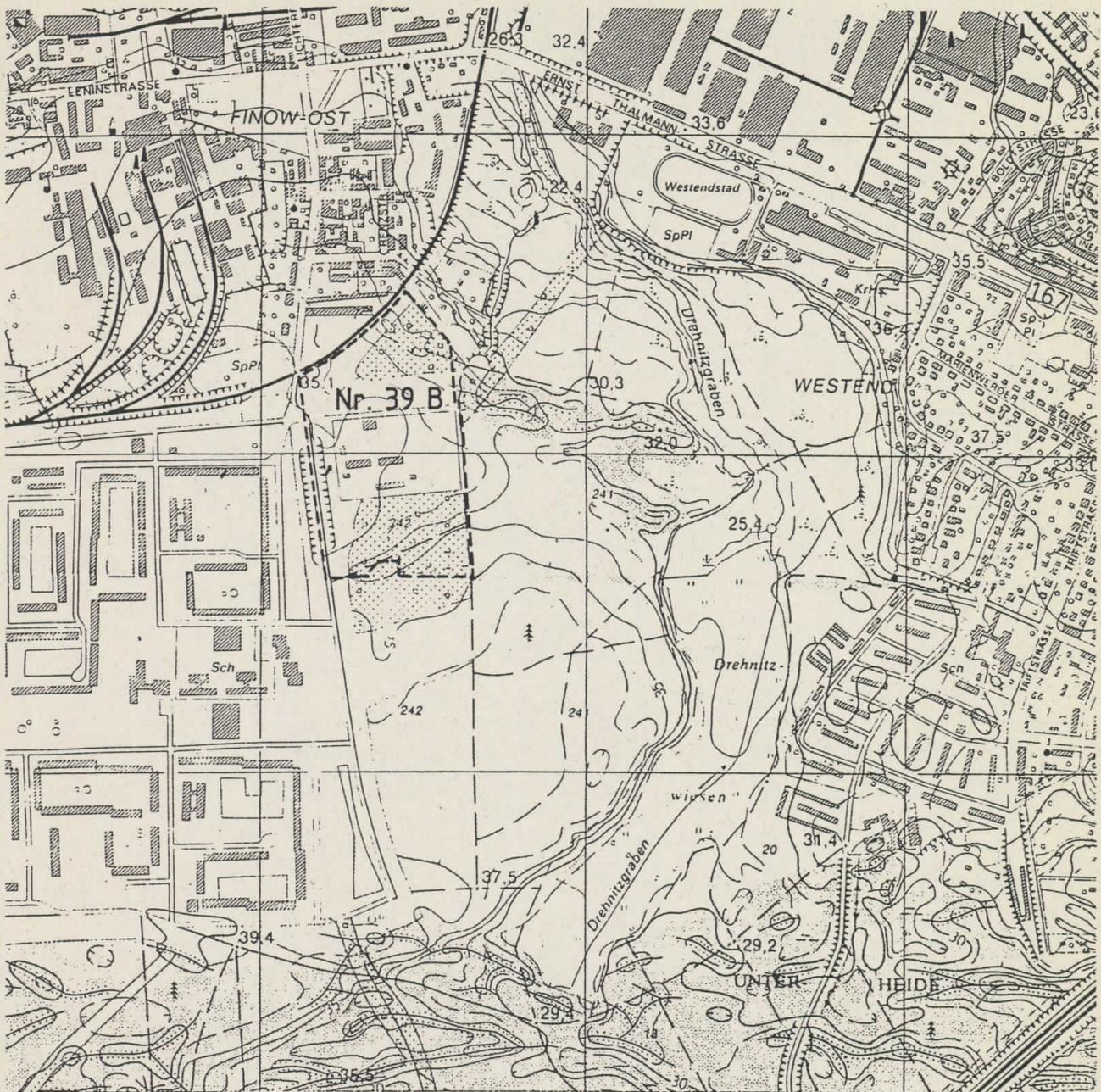
Inhaltsverzeichnis:

1. Lage des Planungsgebietes
2. Städtebauliche Zusammenhänge
3. Ziel und Zweck der Planung
4. Bewerten der Landschaft nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
5. Erläuterungen zum Bebauungsplan
6. Erläuterungen zum Grünordnungsplan
7. Flächenbilanz
8. Ergänzung zur Begründung des Bebauungsplans vom 22.6.94

Anhang:

- A 1 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
- A 2 Schreiben MUNR/Planungsreferat Ost vom 16.12.1992
- A 3 Beschluß Nr. 27-448/93 der Stadtverordnetenversammlung vom 18.03.1993
- A 4 Städtebaulicher Entwurf 1:1000
Ergänzungen vom 22.6.1994:
- A 5 Stellungnahme des Amt's für Abfallwirtschaft..
- A 6 Gutachten der UWEG mbH zum Altlastengefährdungspotential..

1. Lage des Planungsgebietes



Stadt Eberswalde Bebauungsplan Nr. 39 B

Lageplan M. 1:10.000

Das Planungsgebiet für den B-Plan Nr. 39 B liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Plattenbausiedlung Brandenburgisches Viertel östlich der Spechthausener Straße.

Zur Beschleunigung des Verfahrens, insbesondere damit die im Bereich des Bebauungsplans 39 B notwendig gewordenen Bodengutachten nicht zur Verzögerung eines Baubeginns im Bereich des Bebauungsplans 39 A führen wurde der Bebauungsplan in zwei Bebauungsplanbereiche aufgespaltet.

Der ca. 9.4 ha große Bereich des B-Planes 39 B grenzt im Norden an eine Bahntrasse,
im Westen schließt er die Spechthausener Straße mit ein,
im Süden grenzt er an das Planungsgebiet des Bebauungsplanes 39 A, der als Entwurf vorliegt,
im Osten schließt das Planungsgebiet mit dem in Nord-Süd Richtung verlaufenden

2. Städtebauliche Zusammenhänge

Auf dem Gelände des Bebauungsplans 39 B befindet sich von Süden nach Norden: eine 5-20 jährige Kiefernauflorung in Monokultur mit einer mischwaldbestandenen Lichtung, das mit Lagerhallen und Bürogebäuden bebaute und hochversiegelte Gelände der Ingenieur und Tiefbau GmbH sowie ein vielgestaltiger Ruderalwald, der sich bis zur Güterbahnlinie erstreckt.

Jenseits der Güterbahnlinie schließt sich in Verlängerung der Spechthausener Straße, auf deren östlicher Seite, Wohnbebauung (vorwiegend Altbaubestand) an. Auf der Westseite der Spechthausener Straße erstreckt sich ein altes Industriegelände (Chemische Fabrik) nach Norden bis zur Bundesstraße 167.

Im Westen liegt auf einem Areal von 82 ha das Brandenburgische Viertel, ein in den 70er und 80er Jahren in Plattenbauweise erstelltes Wohngebiet, das mit ca. 14.000 Einwohnern ein eigenständiger Stadtteil ist.

Im Süden des Planungsgebietes schließt das Gelände des Bebauungsplanes 39 A mit einem Baustofflager weitgehend ohne Baumbestand an.

Im Osten schließt sich unmittelbar ein Waldstreifen von ca. 600 m Breite an, der in Nord-Süd Richtung vom Drehnitzgraben und den ihn umgebenden Drehnitzwiesen durchteilt wird. Er dient als Naherholungsgebiet. Jenseits des Waldstreifens liegt der Stadtteil Westend mit überwiegender Wohnbebauung.

Die Anbindung an andere Stadtteile von Eberswalde sowie an dessen Zentrum durch den öffentlichen Personennahverkehr ist durch Haltestellen des Oberleitungsbusses in der Spechthausener Straße in unmittelbarer Nähe ausgesprochen gut. Auch der Individualverkehr findet durch die Spechthausener Straße, eine der Haupterschließungsstraßen des Brandenburgischen Viertels, eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz.

Die Versorgung der Bewohner der neuen Wohnungsbauten mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch vorhandene und geplante Einrichtungen im Brandenburgischen Viertel gewährleistet.

Die Mitnutzung der sozialen Einrichtungen durch die Bewohner der geplanten Erweiterung des Stadtteils Brandenburgisches Viertel ist gewährleistet.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Eberswalde beabsichtigt mit dem Bebauungsplan Nr.39 A (Süd) sowie dem aus verfahrenstechnischen Gründen abgetrennten Bebauungsplan Nr.39 B (Nord) mit der Schaffung von ca. 400 Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau dem dringenden Wohnungsbedarf in der Gemeinde Rechnung zu tragen. (s. Stellungnahme der GEWOS, Anlage 2 in den jeweiligen Aufstellungsbeschlüssen vom 12.8.1993).

Mit der abgestuften Bebauung vom Reihenhaus bis zu Geschosswohnungsbau soll ein abgerundetes Angebot an öffentlich geförderten, preisgünstigen Wohnungen entstehen.

Die Planung befindet sich in Übereinstimmung mit raumordnerischen Zielen der Landesplanung (s. Anlage 2, Schreiben vom 16.12.1992) sowie den Festlegungen der Rahmenplanung für das Brandenburgische Viertel (s. Anlage 3 Beschluß Nr.37-448/93 vom 18.03.1993).

Dabei werden folgende Städtebaulichen Ziele erfüllt:

Planung folgt dem (noch nicht beschlossenen) Entwurf des Stadtentwicklungskonzeptes.

Ergänzung und Aufwertung der Plattenbausiedlung Brandenburgisches Viertel.

Ausnutzung und Bezugnahme auf infrastrukturelle Vorteile, wie vorhandener Anschlüsse an den Nahverkehr (hier: O-Bus),

Stärkung des vorhandenen Ladennebenzentrums an der Frankfurter Allee im Brandenburgischen Viertel,

günstige Verbindung zu vorhandenen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Brandenburgischen Viertel (hier Schulen, Kindertageseinrichtungen, sowie sonstiger sozialer Einrichtungen),

Ausnutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur (hier: Fernwärme, Gas, Elektrizität, Wasser und Abwasser).

Durch die Bebauung von vorhandenen Brachflächen bzw. fehlgenutzten Flächen bei gleichzeitigem Erhalt und Pflege ökologisch wertvoller Bereiche wird auch dem Gedanken des Landschaftsschutzes weitgehend Rechnung getragen..

4. Bewertung der Landschaft nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Landschaftsbild

Das Projektgebiet (B-Plan Nr. 39 Teil A u. B) liegt im Übergangsbereich der waldgeprägten Hochflächen (Kiefernbestand) zu den Niederungsflächen entlang des Finowkanals und war ursprünglich weitgehend bewaldet. Im Zuge der Bauarbeiten für das Brandenburgische Viertel wurde das Areal gerodet, als Lagerfläche benutzt und nach Abschluß der Baumaßnahmen nur teilweise wieder aufgeforstet. So wird das Gebiet heute von offenen Sandflächen (ca. 5,5 ha), einer ca. 20 jährigen Kiefernaufforstung (ca. 3,6 ha), einem bebauten Bereich (Baufirma mit Lagergebäuden u. -plätzen etc.; ca. 1,8 ha) und einem Ruderalwald (ca. 1,7 ha) geprägt. Der Flächenanteil der im Bearbeitungsgebiet liegenden Spechthausener Straße beträgt 0,9 ha.

Eingerahmt werden diese Flächen im Westen und Norden von dichter Bebauung (Brandenburg. Viertel) und im Osten und Süden von geschlossenen Waldbeständen.

Bis auf den im Norden des B-Plan Gebietes liegenden Ruderalwald, der langsam in Kleingartengelände und Waldbereiche übergeht, stehen die anderen Landschaftsteile relativ bezuglos und isoliert zu den jeweiligen angrenzenden Bereichen.

Dadurch bedingt und vor allem durch die zeitweilige Befahrung und Nutzung der Sandflächen als Lagerplatz etc. ergibt sich ein durch anthropogenen Einfluß (Baufirma, Vermüllung) gestörtes Landschaftsbild, welches den landschaftsästhetischen Anforderungen an eine im Übergang von Bebauung zum unbebauten Außenbereich liegende Grünfläche nicht gerecht wird.

Bestandsbewertung

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird in generalisierender Form vorgenommen :

1. Kiefernaufforstung in Monokultur

Diese unversiegelte und unbebaute Fläche ist ein ausschließlich zur wirtschaftlichen Nutzung geschaffener Vegetationsbestand, der aus in zwei Pflanzabschnitten gesetzten Kiefern besteht. Das Areal ist monostrukturell angelegt, zu dicht mit Kiefern bestanden (kein Holzeinschlag) und zeigt nur auf einer aufgelockerten Lichtung im Innern heterogenen Bewuchs (z.T. Laubgehölze). Der Saumbewuchs ist durch Gräser, Eriken und niedere Sträucher gekennzeichnet.

Dieser Teil des Planungsgebietes zeigt weniger starke Einflüsse menschlicher Nutzung (nur Durchwegung u. vereinzelt Vermül-

lung in Randbereichen; Spielnutzung durch Kinder im Lichtungsbereich)

Grundsätzlich ist dieser Bereich des Planungsgebietes für den Naturschutz als wertvoll zu bezeichnen, da er unversiegelt ist und positive Effekte auf die naturräumlich wirksamen Faktoren hat, wie

- ⇒ Grundwasserneubildung,
- ⇒ Lufthygiene/Stadtklima
- ⇒ Bodenfilterfunktionen
- ⇒ potentieller Waldbereich

In der Gesamtbewertung ist dieser Bereich aber nur als potentiell wertvoll einzustufen, da die Artenvielfalt der Flora und Fauna stark eingeschränkt ist.

2. Gelände der Tiefbau GmbH

Diese größtenteils bebaute u. versiegelte Fläche weist einen sehr starken anthropogenen Einfluß auf. Es gibt keine größeren geschlossenen Vegetationsbestände, nur einzelne Großbäume und z.T. Strauchbestand in kleineren Gruppen.

Dieser Bereich besitzt durch die sehr starke Nutzung und die relativ kleine Vegetationsfläche kaum naturraumwirksames Potential.

3. Offene Sukzessionsfläche mit Baumbestand (Ruderalwald)

Diese unversiegelte und unbebaute Fläche, die als typisches Stadtbrachenbiotop mit ein-, zwei- und mehrjährigen Ruderalarten bestanden ist, zeigt vereinzelte anthropogene Einflüsse durch Spielnutzung v. Kindern (Trampelpfade).

Der Vegetationsbestand ist gekennzeichnet durch Eichen, Birken, Kiefern und Pioniergehölze sowie Gräser und Stauden der Trockenrasen- und Pioniergesellschaften.

Dieser Bereich ist für den Naturschutz als besonders wertvoll anzusehen. Die positiven Auswirkungen sind

- ⇒ Grundwasserneubildung,
- ⇒ Lufthygiene/Stadtklima
- ⇒ Bodenfilterfunktionen
- ⇒ naturräumlich wirksam für den Arten- u. Biotopschutz, da heterogen zusammengesetzter u. gestalteter Vegetationsaufbau
- ⇒ Lebensraum vor allem für Insekten und Vogelarten

Nachteilige Auswirkungen der aktuellen Nutzung

Beeinträchtigungen der Grün- und Freiflächen im Gebiet gehen von direkten anthropogenen Einflüssen aus.

Diese sind :

- Befahrung ; Lagerung von Materialien
- Flächenversiegelung
- Müllablagerung
- Lärm- und Schadstoffimmissionen durch Autoverkehr
- evtl. Ablagerung von Schadstoffen

Auswirkungen :

- Bodenverdichtung
- Bodenverunreinigungen
- evtl. Grundwasserverunreinigungen
- Zerstörung der Vegetation in bestimmten Bereichen und unterschiedlichen Quantitäten
- Störung von Tierarten (Brutgeschäfte....)

5. Erläuterungen zum Bebauungsplan

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes im einzelnen, entsprechend der Legende des Bebauungsplanes.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Binahe das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Nr.39 B wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung als "Reines Wohngebiet" ausgewiesen. Es werden keine Einschränkungen der ausnahmsweise zuzulassenden Nutzungen vorge-
sehen.

Als "Allgemeines Wohngebiet" werden zentral gelegene Flächen ausgewiesen, um hier neben gewünschten Gemeinschaftseinrichtungen für die Bewohner des Quartiers auch Raum für Nahversorgungseinrichtungen (Gaststätten, Quartiersläden u.ä) zu schaffen. Mögliche Ausnahmen nach § 4 Abs 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich der "Reinen Wohngebiete" wird die maximale Zahl der Vollgeschosse vorgeschrieben um eine gewünschte Höhenstaffelung zu erreichen. Die Grundflächenzahlen sind entsprechend der Zahl der Vollgeschosse gestaffelt.

5.3 Bauweise

In den Bereichen für "Geschlossene Bauweise" sollen gemeinschaftliche städtische Platzräume als prägende Orte für das Quartier entstehen. Dazu werden an der, der Erschließung zugewandten Seite der Gebäude "Baulinien" festgesetzt.

Die in einer Tiefe von 12 bzw. 15 Metern verlaufenden Baugrenzen sollen eine bewegte Ausbildung der Baukörper zu den privaten Innenräumen ermöglichen.

Der IV-geschossige Bereich für "Offene Bauweise" erhält zusätzlich eine Begrenzung der Kantenlängen auf 16 m. Die Abstandsflächen werden so auf 0,5 H reduziert. Durch die Bebauung mit Punkthäusern kann die gewünschte Transparenz zu den angrenzenden Naturräumen erhalten bleiben.

5.4 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Auf die Ausweisung von Flächen für oben genannte Einrichtungen konnte verzichtet werden, da in unmittelbarer Nachbarschaft ausreichend Einrichtungen zur Verfügung stehen bzw vorgesehen sind.

So kann z.B bei entsprechender Wegsicherung eine im Brandenburgischen Viertel benachbarte Kita mitgenutzt werden.

5.5 Flächen für überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Die Einfahrtsbereiche ins neue Quartier wurden auf ein notwendiges Maß reduziert um unnötige Störungen an der Spechthausener Straße, einer der Haupteerschließungsstraßen des Brandenburgischen Viertels, zu vermeiden. Die Spechthausener Straße erhält in Richtung Süden in Höhe der Priegnitzer Straße eine zusätzliche Spur für Rechtsabbieger.

5.6. Verkehrsflächen

Auf dem neuen Wohnbauland wird die verkehrliche Erschließung auf ein Mindestmaß reduziert.

Die befahrbaren Wohnwege dienen der Zufahrt zu den Stellplätzen der Feuerwehr sowie der Müllabfuhr. Sie sind verkehrsberuhigt und möglichst versickerungsfähig auszuführen.

Es verbleibt ein großer Fußgängerbereich im Inneren.

Die Gestaltung der Verkehrsflächen und öffentlichen Räume des Quartiers durch Vorgärten und Pflanzgebote ist im Grünordnungsplan näher beschrieben.

5.7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Die Nebengebäude für die Abfallentsorgung sind so an der Erschließung zu plazieren, daß die Störungen für die Bewohner durch die Entsorgungsfahrzeuge gering gehalten werden kann.

5.9. Grünflächen

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen mit Spielplätzen ist im Grünordnungsplan beschrieben.

5.12 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Siehe Grünordnungsplan

5.13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Siehe Grünordnungsplan

6. Erläuterungen zum Grünordnungsplan

6.1. Flächenfunktionen und räumliche Strukturen

Entsprechend der Zielsetzung und Notwendigkeit, eine Wohnsiedlung mit qualitativ hochwertigem und differenziertem Wohnumfeld aus ökologischer und nutzungsbezogener Sicht zu schaffen, sind die verschiedenen Freiräume zu gestalten, um den vielfältigen Ansprüchen gerecht zu werden.

Ausgangspunkt des Grünordnungsplans sind die vorhandenen ökologischen Bedingungen, das Landschaftsbild und die strukturellen Vorgaben, auf denen basierend ökologische und gestalterische Mindestforderungen und Schwerpunkte formuliert werden.

Ökologische Aspekte

Aus den o. g. Zielsetzungen heraus werden Maßnahmen festgelegt, die den baulichen Eingriff in Natur und Landschaft, aber auch die Beeinträchtigungen durch die Folgenutzung soweit wie möglich minimieren sollen.

- Festlegung des Biotopflächenfaktors auf $\geq 0,6$ für den gesamten nichtöffentlichen Bereich des Grünordnungsplangebietes.
- Bodenbedeckungsgrad der Grünflächen 100 %.
- Anlage aller Grünflächen unter Verwendung einheimischer und standortgerechter Pflanzen (Anteil mindestens 90 %) und Pflicht zur gärtnerischen Unterhaltung dieser Flächen .
- Regenwasserversickerung auf den Grundstücken auch von Dachflächen.
- Verwendung wasserdurchlässiger und z.T. begrünungsfähiger Wegebeläge mit einem Abflußbeiwert von $\psi \leq 0,4$.
- Reduzierung der versiegelten Flächen und des (ruhenden) Verkehrs durch Festlegung des Verhältnisses Stellplatz : Wohnung auf 1 : 1 , max. 1 : 1,25 .

Gestalterische und funktionsbezogene Aspekte

Die gestalterischen Leitlinien orientieren sich - in Verbindung mit den ökologischen Notwendigkeiten - am aktuellen Landschaftsbild und der geplanten Nutzungsaufteilung.

- Die Westseite der Wohnsiedlung wird durch Alleebäume begrenzt (Spechthausener Straße) und bleibt so zum Brandenburgischen Viertel hin "durchlässig".
- Gliederung des Straßenbildes durch Baumpflanzungen (Alleebäume) um die hierarchische Aufteilung der

verschiedenen Straßenräume zu verdeutlichen und Leitwirkung zu erzielen.

- Entsprechende Grünverbindungen, die an bereits vorhandene Wegenetze anknüpfen, bilden einerseits die Verbindung zum Brandenburgischen Viertel und gewährleisten andererseits eine autofreie Anbindung an die das neue Wohngebiet umgebenden Naherholungszonen (Drehnitzwiesen, Finowkanal, Rad-/Wanderwege zum Tierpark und Forstbotanischem Garten, Barnimer Heide ...).
- Weitgehende Verkehrsberuhigung im Wohnviertel durch :
 - Platzierung möglichst vieler Stellplätze am Rande der Siedlung zur Hauptverkehrsstraße hin.
 - Verkehrsberuhigende Maßnahmen im Innern des Wohngebietes.
 - Installation verkehrshemmender Einrichtungen an den Zufahrten / Eingängen zur Siedlung.
- Verwendung von Materialien mit einer günstigen Ökobilanz (geringer Primärenergieeinsatz bei Herstellung und Transport).
- Schaffung von hohen Aufenthaltsqualitäten an Quartiersplätzen mittels Begrünung und Verkehrsberuhigung (Spielstraße).
- Ermöglichung der Aneignung von Freiräumen durch :
 - Wohn- / Mietergärten
 - nutzbare Gemeinschaftsgrünflächen
 - Pflanzung von Obstbäumen
 - Schaffung differenzierter Spielangebote
 - Reduzierung der notwendigen Verkehrsgrünflächen (Abstandsflächen)
- Festlegung von Maximalhöhen für Sichtschutzzäune und Sichtschutzhecken im Bereich der Vorgärten um räumliche Enge zu verhindern und Einblicke zu ermöglichen ("visuelle Nutzung").

6.2. Entwicklungs-, Schutz-, Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen

Grünflächen

Alle Grünflächen sind als solche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der vorhandene Bestand ist in die Gestaltung miteinzubeziehen. In Grünbereichen mit ökologischen Entwicklungs- und Pflegeschwerpunkten sind die dort angesprochenen Maßnahmen und Festsetzungen einzuhalten.

Die Errichtung von festen Gebäuden auf den Grünflächen, die der individuellen Nutzung dienen (Gartenlauben, Garagen) und nicht der Allgemeinheit zugänglich sind, ist nicht gestattet. Ausnahmen sind Einrichtungen wie Frühbeete und kleine Gewächshäuser. Näheres dazu regelt der Bebauungsplan.

▪ Mieter- / Wohngärten

Bei der Anlage der Wohngärten sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Es sollen Materialien zur Verwendung kommen, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Beseitigung eine hohe Gesundheits- und Umweltverträglichkeit aufweisen.

Die versiegelte Fläche innerhalb der Wohngärten (z.B. f. Terrassen) darf maximal 25% der Wohngartenfläche einnehmen.

Mögliche Abgrenzungen sollen mittels Flechtzäunen, (formbaren) Hecken aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen oder rankfähigen Draht- bzw. Holzzäunen hergestellt werden, deren maximale Höhe 1,80 m nicht überschreiten darf.

Die gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen sind einzuhalten.

▪ Vorgärten

Gärtnerisch anzulegende und zu unterhaltende Grünflächen bei denen standortgerechte und vorwiegend einheimische Pflanzenarten zu verwenden sind. Der Bestand ist in die Gestaltung miteinzubeziehen.

Die möglichen Abgrenzungen durch Pflanzung, Zäune o.ä. dürfen eine Höhe von 1,60 m nicht überschreiten.

▪ Gemeinschaftsgrünflächen / halböffentliche Grünflächen

Gärtnerisch anzulegende und zu unterhaltende Grünflächen bei denen standortgerechte und vorwiegend einheimische Pflanzenarten zu verwenden sind. Der vorhandene Bestand ist in die Gestaltung miteinzubeziehen.

Pro 300 m² ist ein Baum mindestens mittlerer Größe (Kronendurchmesser 5 - 6 m) zu pflanzen. Zu verwenden sind Obstbäume im Verhältnis 1 : 1 mit anderen Baumarten.

Zusammenhängende Freiflächen von mehr als 200 m² sind als Wiesenflächen mit 1 - 2maliger Mahd/Jahr anzulegen.

Für die Flächen in unmittelbarer Nähe zu den Kinderspielplätzen gilt : keine Verwendung von Pflanzen mit giftigen Bestandteilen.

▪ Verkehrsgrün / Randbegrünungsflächen

Gärtnerisch anzulegende und zu unterhaltende Grünflächen bei denen standortgerechte und vorwiegend einheimische Pflanzenarten zu verwenden sind. Der Bestand ist in die Gestaltung miteinzubeziehen.

Für die Park- / Stellplatzflächen gilt :

zwischen den Stellplätzen ist mindestens alle 10 m (4 Stellplätze) ein mittelkroniger Baum mit entsprechender Unterpflanzung zu setzen. Die Pflanzflächen dafür müssen eine Mindestfläche von 6 m² (nach DIN 18916) aufweisen. Nicht verwendet werden sollen Bäume mit starker Honig- und Rußtauabsonderung (z.B. Linde) und Bäume mit schweren Früchten (z.B. Kastanien).

Die Pflanzstreifen zwischen den Parkreihen sind mit Hecken oder Strauchpflanzung zu versehen, deren Mindesthöhe 1,50 m beträgt.

▪ Grünverbindungen

Die im Plangebiet verlaufenden Wege sind als Grünverbindungen anzulegen und zu gestalten.

übergeordnete Wege (Querverbindungen W - O)

Verbindung ① entlang der Bahnlinie als Fuß- / Radweg

Verbindung ② entlang der Solitärbebauung im Norden über den befahrbaren Wohnweg (Spielstraße) als Fuß- / Radweg

Verbindung ③ diagonal mittig durch das Plangebiet als Fußweg

übergeordnete Wege (Längsverbindungen N - S)

Verbindung ⑤ entlang der Spechthausener Straße als Fuß- / Radweg

Verbindung ⑥ entlang der Waldkante am Ostrand des Plangebietes

Alle übergeordneten Verknüpfungen sind bis auf die Verbindung ⑤ Spechthausener Straße als teilversiegelte, wasserdurchlässige Flächen innerhalb der Bebauung, bzw. unversiegelte Flächen in Waldbereichen anzulegen.

Die wegbegleitende Bepflanzung ist außerhalb der unmittelbaren Wohnbebauung in jeweils mindestens 2 m breiten Streifen vorzunehmen. Dabei sollen einheimische und standortgerechte Gehölze und Stauden sowie Wiesensäume im Wechsel angelegt werden.

Der Ostrand des Fuß- / Radweges entlang der Spechthausener Straße ist als Baumreihe (Allee) mit großkronigen Bäumen und entsprechender Unterpflanzung zu gestalten.

untergeordnete Wege (interne Wohngebietswege)

Die internen Verbindungen sind - soweit sie nicht über Stellplätze, Wohnstraßen etc. laufen - unversiegelt herzustellen.

Wenn sie durch Grünflächen führen, gelten die bereits für diese Flächen getroffenen Festsetzungen.

Sport-, Spiel- und Erholungsflächen

Im Planungsgebiet sind mindestens 1.100 m² Spielplatzfläche (Nettofläche) zu realisieren.

Auszuweisen sind Spielplätze, die für Kleinkinder und Kinder bis 14 Jahre geeignet sind. Sie sollen Erlebnisvielfalt und differenzierte Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten vermitteln und entfernt bzw. abgeschirmt von Straßen und Stellplätzen angelegt werden. Auf ausreichende Möglichkeiten zur Aufsicht und Kontrolle durch Anlage von Aufenthaltsbereichen (Bänke etc.) bzw. Schaffung von Sichtbeziehungen zu den Wohnungen ist zu achten.

Es ist im Plangebiet (B-Plan Nr. 39 Teil A und B) mindestens 1 Spielplatz anzulegen, der für Ballspiele geeignet ist (Bolzplatz).

Bei der Abpflanzung der Spielbereiche dürfen keine giftigen Pflanzen verwendet werden.

Pflanzbindungen und -pflichten

Diese Festsetzungen sind den entsprechenden Flächenbeschreibungen bzw. der zeichnerischen Darstellung zum Grünordnungsplan zu entnehmen.

Die in der Eberswalder Baumschutzsatzung geforderten Auflagen und Maßnahmen (Ermitteln des Bestandes, Erfassen der zu rodenden Bäume und Berechnung des Ausgleichs für durch die Baumaßnahmen zerstörte Baumbestände) sind kurzfristig umzusetzen.

Die Bestimmungen und Festsetzungen dieser Baumschutzverordnung sind einzuhalten.

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Für die zu rodenden Aufforstungsflächen (Kiefernbestand) sind Ausgleichsmaßnahmen in Form von Erstaufforstung nördlich des Ruderalwaldes (zwischen Bahnlinie und Ruderalwald) und außerhalb des Plangebietes (Stadtteil Ostende) durchzuführen.

Diese Maßnahmen sind nach den Vorgaben des Landeswaldgesetzes, insbesondere nach den Forderungen des § 4 LWaldG zu treffen.

Diese sind :

- Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Bodenfruchtbarkeit.
- Schaffung und Bewahrung möglichst naturnaher, biologisch gesunder, leistungsfähiger und stabiler Waldbestände.
- Durchführung notwendiger Pflegemaßnahmen zur Erhaltung solcher Wälder.
- Vorbeugen der Gefahr biotischer und abiotischer Schädigungen der Waldbestände.
- Richtige und rechtzeitige Durchführung von Waldschutzmaßnahmen.
- Boden- und bestandesschonende Bewirtschaftung unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes sowie mit dem Ziel der Erhaltung und Verbesserung der Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt.
- Gewährleistung gesunder und artenreicher Waldbestände.
- Die besondere Beachtung der ökologischen Funktion der Waldränder.

Flächen für Ersatzpflanzungen aus Pflanzpflichten, die sich aus den Auflagen der Eberswalder Baumschutzsatzung ergeben, sind über das gesamte Plangebiet verteilt anzulegen.

Flächen mit Nutzungsbeschränkungen und landschaftspflegerischen Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen

Die Grünflächen zwischen der nördlichen Solitärbebauung und dem Ruderalwald bis zur Eisenbahnlinie sind als Standort für seltene und gefährdete Trockenrasengesellschaften zu erhalten und entsprechend landschaftspflegerisch zu entwickeln (Verhinderung der Verbuschung und direkter anthropogener Einwirkungen).

Das gleiche gilt für einzelne Lichtungsbereiche in und um den angrenzenden Ruderalwald.

Verkehrs- und Wirtschaftsflächen / Kellerersatzräume

▪ Stellplätze

Die Stellplätze werden im Verhältnis 1 : 1 , max. 1 : 1,25 zu den gebauten Wohnungen innerhalb des Grünordnungsplangebietes angelegt. Die Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen und begrünungsfähigen Belägen (Abflußbeiwert $\psi = \leq 0,3$) zu versehen, die dazugehörigen Zufahrten sind als teilversiegelte und wasserdurchlässige Flächen (Abflußbeiwert $\psi = \leq 0,4$) auszugestalten.

▪ Wohnstraßen, Plätze, Wirtschaftsflächen

Die nur gelegentlich vom Anliegerverkehr genutzten Bereiche sind ebenfalls teilversiegelt und wasserdurchlässig anzulegen. Die Plätze sind mit kleinkronigen Bäumen pro 150 m² zu bepflanzen (Pflanzfläche mindestens 4 m²).

▪ Kellerersatzräume

Zur gestalterischen Einbindung der Kellerersatzräume in die Freiflächen ist eine Begrünung dieser Gebäude mit Kletter-/Rankpflanzen auf mindestens einer Gebäudeseite vorzunehmen.

7. Flächenbilanz

Die nachfolgenden Werte wurden durch Planimetrieren des Bebauungsplanes ermittelt.

Verkehrsflächen:

Straßenverkehrsfläche	5.577 m ²
Befahrbare Wohnwege	2.980 m ²
Radweg, Fußweg	4.548 m ²
öffentliche Stellplätze	480 m ²

Öffentliche Grünflächen:

Wald	26.760 m ²
Spielplatz	750 m ²
Verkehrsgrün	2.200 m ²

"Reines Wohngebiet":

Flächen für dreigeschossige Bebauung	14.437 m ²
Flächen für zweigeschossige Bebauung	9.928 m ²
Flächen für viergeschossige Bebauung	23.123 m ²

"Allgemeines Wohngebiet":

Flächen für zweigeschossige Bebauung	2.912 m ²
--------------------------------------	----------------------

Gesamtfläche

93.695 m²

8. Ergänzung vom 22.6.1994 zur Begründung des Bebauungsplans Nr.39 Teil B der Stadt Eberswalde

In Kenntnis eines Gutachtens zu Altlastenverdachtflächen auf dem Grundstück der Ingenieur- und Tiefbau GmbH im Gebiet des oben genannten Bebauungsplans kommt die Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Eberswalde zu dem Schluß, daß ein Altlastengefährdungspotential nicht vorhanden ist.
Die nachgewiesenen Verunreinigungen sind im Zuge der geplanten Neubebauung in Absprache mit der Behörde zu sanieren (siehe auch Anlage 5).

Eberswalde, den 22.6.1994