

Bebauungsplan Nr. 323 „ZfBK“ (Zentrum für Brand- und Katastrophenschutz) der Stadt Eberswalde

PLANUNGSANLASS

Der Landkreis Barnim beabsichtigt, das Zentrum für Brand- und Katastrophenschutz (ZfBK) um ein Übungsgelände zu erweitern. Die Erweiterung soll auf einer Fläche erfolgen, die nördlich an das ZfBK-Gelände angrenzt, siehe rote Umrandung in der Abb 1.

Das „ZfBK“ hat seinen Standort im Nordosten der Stadt im Stadtbezirk Eberswalde 2. Es liegt dort innerhalb des Gewerbegebiets „Nordpark und wird von weiteren Gewerbenutzungen umgeben. Aktuell befinden sich dort unter anderem ein Ausbildungszentrum für den Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz, der Rettungsdienst sowie Schulungsräume für die theoretische Ausbildung bzw. Unterweisung. Zudem sind dort Teile der Kreisverwaltung - das Sachgebiet Bevölkerungsschutz, Stabsräume für das Krisenmanagement sowie das Veterinäramt - ansässig.

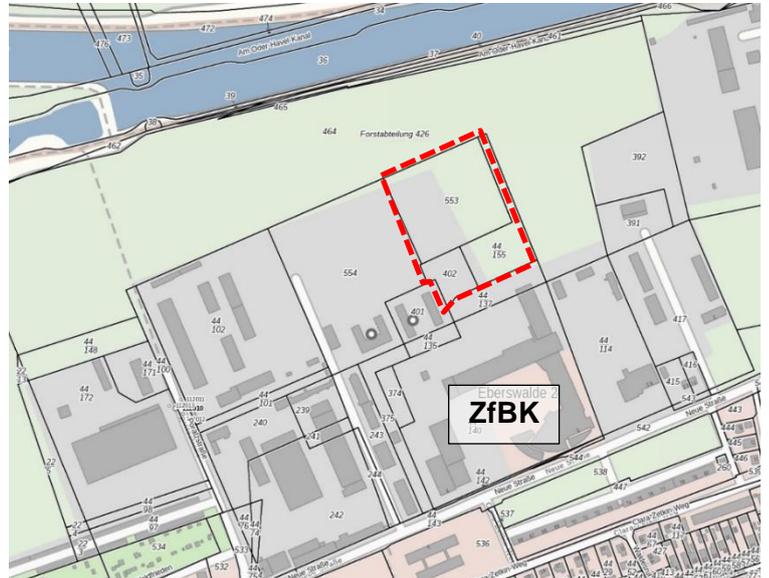


Abb. 1: Übersichtsplan mit Geltungsbereich B-Plan,
Quelle: Brandenburg-viewer

Erschlossen wird das Grundstück des „ZfBK“ über die „Neue Straße“. Die „Neue Straße“ ist eine teilweise verkehrsberuhigte Straße (Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km) mit beidseitigen Fahrradstreifen. Sie bildet gleichzeitig die Nahtstelle zum südlich angrenzenden Stadtteil Nordend, der durch Wohnbebauung geprägt ist. Im Zuge der „Neuen Straße“ verkehrt eine Buslinie. Eine Haltestelle befindet sich nahe dem Standort des „ZfBK“.

ZIEL DER PLANUNG

Nördlich des ZfBK-Standortes soll ein Außengelände als Ausbildungs- und Übungsanlage entstehen. Dort sollen Katastrophenszenarien unterschiedlicher Art trainiert werden. Folgende Übungsobjekte sind geplant:

- **Übungsturm** zur Ausbildung der Feuerwehr in Bezug auf Ausbildungen Absturzsicherung, tragbare Leitern und Retten/Selbstretten,
- **Übungsgrube,**
- **Straße/ Autobahn** zur Nachstellung von Verkehrsunfällen und der Technischen Hilfeleistung,
- **Bahngleis** (Fläche 20 x 50 m): Gleisbett inkl. Gleis, Bahnübergang, Waggon, Masten und Oberleitungen
- **Trümmerfeld** mit Betonschutt, Betonröhren und Kellern
- **Brandübungsfläche:** Betonfläche, Erdtank zur Aufnahme von Löschwasser,
- **Aufstellfläche für Brandübungscontainer**
- **Deichabschnitt zur Hochwasserbekämpfung**
- **Übungshaus** (Wohnung/Werkstatt/Keller) zur Übung von typischen Einsatzszenarien der Brandbekämpfung und des Rettungsdienstes.

Des Weiteren soll auf dem Gelände ein Verwaltungsgebäude mit Schulungs-, Beratungs- und Aufenthaltsräumen sowie Sanitäreinrichtungen errichtet werden

Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Lageplan mit einer möglichen Verteilung der Übungsobjekte und Gebäude auf dem Gelände und der Erschließung. Dieser Plan ist beispielhaft zu verstehen und zeigt nicht das tatsächliche spätere Aussehen der Fläche.

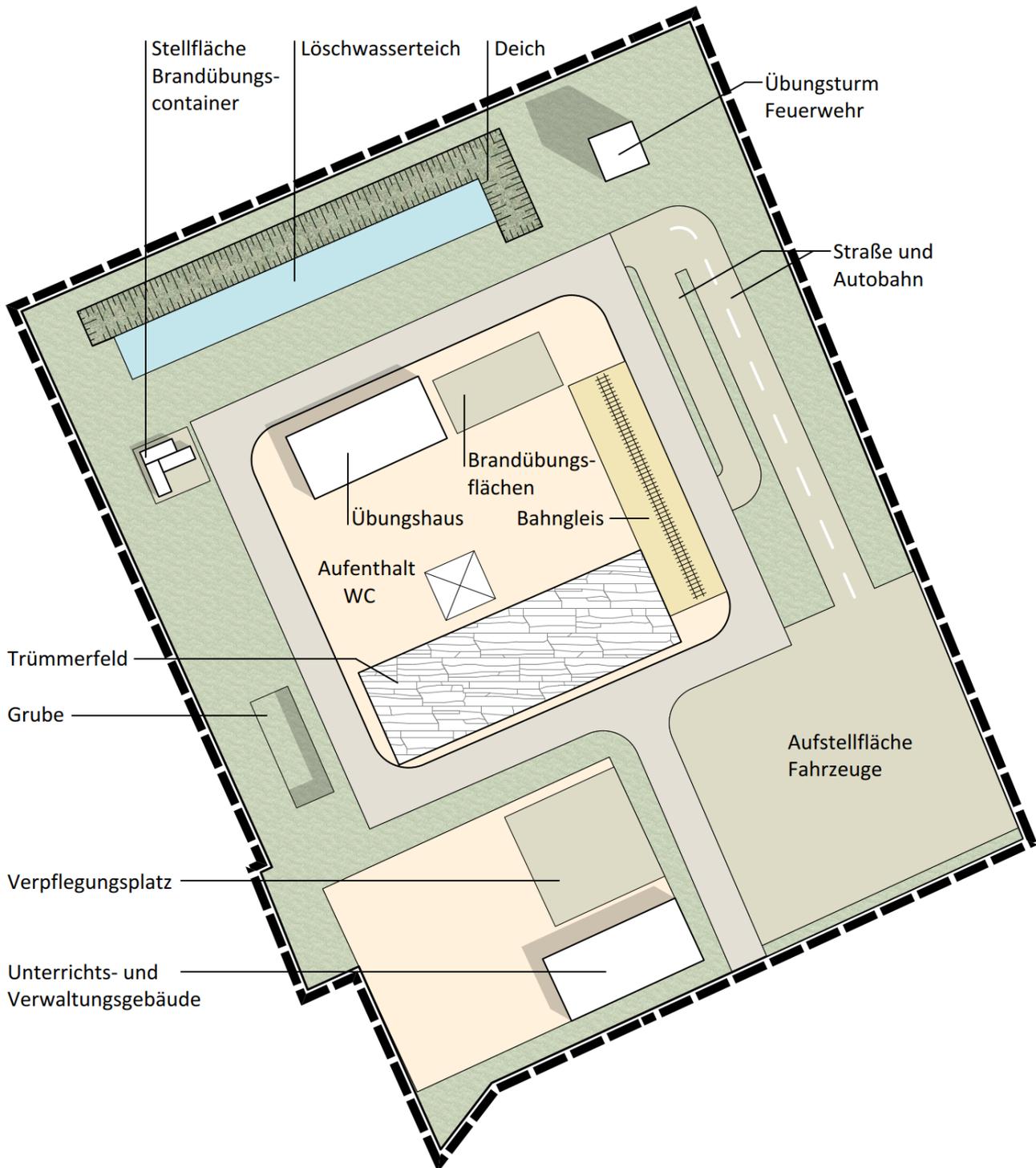


Abb. 2: Beispielhafter Lageplan. Quelle: LK Barnim, Bearbeitung durch Stadt Land Brehm BREHM & Partner Stadtplaner und Ingenieure mbB

Die folgenden Abbildungen zeigen Beispiele der geplanten Übungsobjekte (*Quelle: Landkreis Barnim*).



Abb. 3: Übungsgrube



Abb. 4: Löschturn



Abb. 5: Trümmerfeld



Abb. 6: Bahngleis



Abb. 7: Brandübungsfläche

Die äußere Erschließung erfolgt über das Gelände des bestehenden „ZFBK“. Die innere Erschließung wird entsprechend der späteren Erfordernisse hergestellt.

Das Gelände liegt derzeit im Außenbereich. Es ist weitgehend mit Gehölzen bewachsen, siehe nebenstehendes Luftbild (Quelle: Brandenburg-viewer). Der östliche Teil des Geltungsbereiches ist als Wald im Sinne des Waldgesetzes eingestuft. Zur Umsetzung der Planungsabsicht ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Vorgesehen ist die Festsetzung eines „Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Brand- und Katastrophenschutz“. Es soll Übungszwecken der beruflichen und ehrenamtlichen Rettungs- und Katastrophenschutzdienste dienen. Die Waldfläche muss in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Hierfür sind Abstimmungen mit der Forstbehörde erforderlich.



Abb. 8: Luftbild, Quelle: Brandenburg-viewer

VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 323 „ZfBK“ (Zentrum für Brand- und Katastrophenschutz) wurde am 26.09.2023 in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde beschlossen. Das Aufstellungsverfahren wird im Normalverfahren mit Umweltbericht durchgeführt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,88 ha. Zum Geltungsbereich gehören die folgenden Flurstücke: Gemarkung Eberswalde, Flur 7, Flurstücke 44/155, 402 und 553. Sämtliche Flurstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum des Landkreises Barnim.

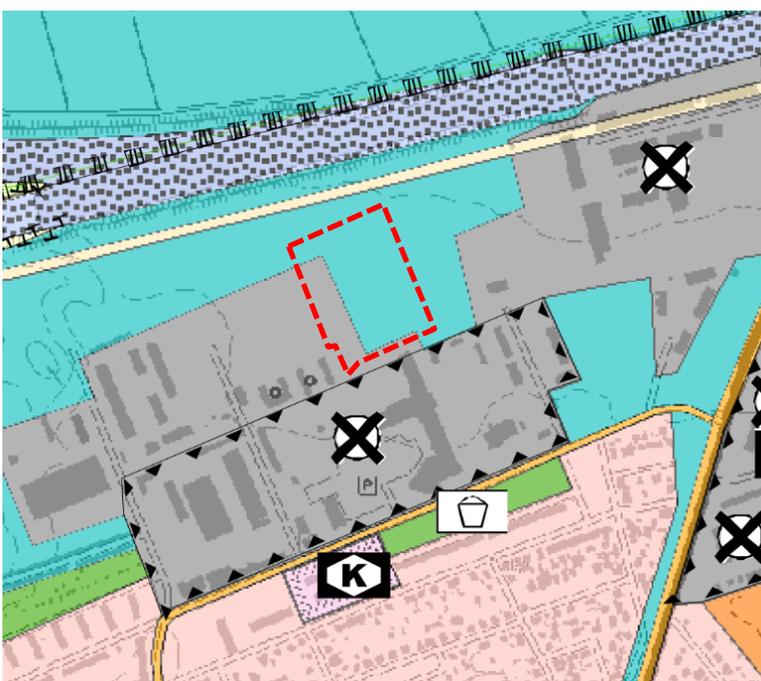


Abb. 9: Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde

BERÜCKSICHTIGUNG ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Um für dieses Vorhaben Planungsrecht zu schaffen, muss neben der Aufstellung des Bebauungsplanes, parallel dazu der Flächennutzungsplan geändert werden. Der Flächennutzungsplan 2021 stellt das Plangebiet anteilig zu 1,2 ha als Waldfläche und zu 0,7 ha als gewerbliche Baufläche dar. Zukünftig soll das Plangebiet als Sonderbaufläche „Katastrophenschutz“ dargestellt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt in einem von der Stadt durchgeführten Änderungsverfahren.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche dar. Im Entwurf des integrierten Regionalplans Uckermark-Barnim ist es einem Vorbehaltsgebiet „Regional bedeutsames Gewerbegebiet“ zugeordnet.

ORT DER EINSICHTNAHME UND ERÖRTERUNG

Dieses Informationsblatt ist im Internet unter www.Eberswalde.de einsehbar und wird zusätzlich zur Einsicht bereitgehalten.

Ort der Einsichtnahme: Stadtentwicklungsamt, Breite Straße 39, 16225 Eberswalde.

Auslegungsfrist: vom 06.08. bis 05.09.2024

Die Einsichtnahme kann zu den üblichen Dienstzeiten erfolgen.

Mo, Mi, Do 8-16 Uhr, Di 8-18 Uhr, Fr 8-12 Uhr

Auskünfte über die Organisation erteilt während der üblichen Sprechzeiten:

Di 9-12 und 13-18 Uhr und Do 9-12 und 13-16 Uhr im Stadtentwicklungsamt Frau Pohl, Zimmer 4

Stellungnahmen können per Email auch unter Stadtentwicklungsamt@eberswalde.de eingereicht werden oder postalisch an: Stadtentwicklungsamt, Breite Str. 39, 16225 Eberswalde.

VORAUSSICHTLICHE PLANINHALTE

Da eine besondere Nutzung geplant ist, die keinem der in der BauNVO vordefinierten Baugebiete entspricht, wird ein sonstiges Sondergebiet „Brand- und Katastrophenschutz“ (§ 11 BauNVO) festgesetzt. Es erhält die Zweckbestimmung „Übungs- und Ausbildungszentrum für den Brand- und Katastrophenschutz“. Neben Einrichtungen für Ausbildung und Technik werden auch ergänzende soziale und verwaltungstechnische Funktionen als zulässig festgesetzt. Es sollen folgende Nutzungen zulässig sein:

- *Bauliche Anlagen und Einrichtungen zu Übungszwecken für die Feuerwehr und für den Katastrophenschutz*
- *Gebäude und Räume für Verwaltungs-, Ausbildungs- und Schulungszwecke, Räume für Technik und für Sanitäranlagen sowie für den Aufenthalt des Personals*

Mit dieser Festsetzung sollen die erforderlichen Übungsanlagen wie Übungsturm, Straßen/Autobahn, Bahngleis, Brandübungsfläche, Übungsgrube/Baugrube, Trümmerfeld, Löschwasserteich u.a. ermöglicht werden. Außerdem soll auch die Möglichkeit bestehen, Gebäude für die Verwaltung der Anlage, für Aufenthaltszwecke (Pausenraum, Teeküche) oder für Ausbildungs- und Schulungszwecke zu errichten.

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über das Gelände des bestehenden Zentrums für Brand- und Katastrophenschutz, das im Eigentum der Barnim-Busgesellschaft steht. Die Erschließung des Plangebiets ist über eine Baulast öffentlich-rechtlich gesichert.

Über die zulässige Art der Nutzung hinaus sollen nur wenige städtebauliche Festsetzungen getroffen werden. Das Plangebiet soll entsprechend den Anforderungen des Katastrophenschutzes flexibel gestaltet werden können. Festgesetzt wird die zulässige Grundfläche als Grundflächenzahl (0,8), die allerdings durch Nebenanlagen oder Stellplätze nicht weiter überschritten werden darf. Der sich aus den geplanten Nutzungen ergebende Bedarf an versiegelten Außenanlagen erfordert eine entsprechend hohe Grundflächenzahl. Die Kappungsgrenze gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird eingehalten. Festgesetzt wird außerdem die zulässige Höhe baulicher Anlagen. Diese beträgt 12 m (bezogen auf eine Geländehöhe von 38,50 m über NHN (im Höhennetz DHHN 2016)). Für Übungstürme gilt eine Ausnahmeregel: Diese dürfen die festgesetzte Höhe ausnahmsweise um bis zu 8 m überschreiten (also eine Höhe von bis zu 20 m haben). Diese Festsetzungen zum Nutzungsmaß entsprechen den Mindestanforderungen des § 16 BauNVO. Weitere Regelungen zum Maß der Nutzung sind nicht erforderlich.

Es wird eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche mit Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Diese umfasst den überwiegenden Teil des Plangebiets, wobei zu den Grundstücksgrenzen Abstände eingehalten werden, die im Regelfall 3 m betragen.

Das Gelände wird durch eine Zaunanlage mit Sicherheitstor gesichert. Die geplanten inneren Erschließungswege werden asphaltiert bzw. betoniert und die Übungsanlagen so miteinander verbunden. Die einzelnen Übungsstationen erhalten zudem jeweils eigene Unterflurhydranten.

Für die technische Erschließung des Plangebiets (Wasser/Abwasser, Elektroenergie) wird ein Versorgungskonzept erstellt. Die Wärmeversorgung kann über Gas oder Fernwärme sichergestellt werden.

ERFORDERLICHER UMFANG UND DETAILIERUNGSGRAD DER UMWELTPRÜFUNG

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde – hier die Stadt Eberswalde – für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Dies geschieht mit Hilfe dieses Informationsblatts. Zur Klärung der Auswirkung der Planung auf die Tierwelt wird ein Artenschutzgutachten erarbeitet.

Eine erste Einschätzung der Umweltbelange ergibt:

Natura 2000-Gebiete

Schutzgebiete

Durch die Planung sind keine Gebiete des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 betroffen. Das nächstgelegene LSG befindet sich weiter nördlich des Oder-Havel-Kanals mit der Bezeichnung Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin“. Weiter nördlich in 1.400 m und östlich in 1.700 m Entfernung zum Plangebiet befinden sich die FFH-Gebiete „Finowtal - Ragöser Fließ“. Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele dieser Gebiete durch die Planung sind nicht zu erwarten.

Schutzgut: Mensch und menschliche Gesundheit

Kurze Beschreibung des Zustandes:

Derzeit stellt sich die das Plangebiet als überwiegend Wald- und Gehölzfläche dar. Es ist teilweise eingezäunt. Durch den nicht eingezäunten Teil des Geländes verläuft eine Wegverbindung von der „Neuen Straße“ nach Norden zum Oder-Havel-Kanal und dem parallel zum Kanal verlaufende Wegeabschnitt. Der Waldabschnitt ist als Erholungswald eingestuft und dient damit der Naherholung. Des Weiteren ist das Waldgebiet als lokaler Klimaschutzwald deklariert. Das Gelände befindet sich in ca. 270 m Entfernung zu bestehenden Wohnbebauungen und einer Kindertagesstätte. Diese befinden sich entlang der weiter südlich gelegenen Straße „Neue Straße“.

Kurze Bewertung der Auswirkungen der Planung:

Im Rahmen der zukünftigen Nutzung der Fläche werden verschiedene Gefahrenabwehren trainiert. Hierbei kommt es insbesondere zum Einsatz von Löschmitteln wie Schaum, Wasser, Bindemittel, Sand oder verschiedenen Pulvern. Im Rahmen des Verfahrens werden ein Entsorgungskonzept für umweltbelastende Stoffe und ein Entwässerungskonzept erstellt.

Emissionen

Das Vorhaben führt baubedingt zu Emissionen aus Baustellen- beziehungsweise KFZ-Verkehr (z.B. Lärm und Abgase), die sich direkt auf die menschliche Gesundheit auswirken können. Betriebsbedingt kommt es ebenfalls zu Lärmemissionen. Hierzu zählen beispielsweise Fahrgeräusche von Einsatzfahrzeugen, Fahr- und Parkbewegungen von Lkw und Pkw, die Nutzung von Pumpen und weiteren technischen Aggregaten wie Hebevorrichtungen, hydraulischen Rettungsgeräten, Brennschneidegeräten oder Trennschleifern sowie Kommando- und Kommunikationsgeräusche.

Zu rechnen ist auch mit Emissionen von Luftschadstoffen und Gerüchen, beispielsweise durch Brandversuche. Für Löschübungen wird vorwiegend Wasser eingesetzt. Brände werden im Regelfall durch Vernebelungsanlagen simuliert, dazu findet keine Festverbrennung statt.

Erholungsnutzung

Durch die Überplanung des Geländes stehen die vorhandenen Wegeverbindungen der Öffentlichkeit zukünftig nicht mehr zur Verfügung.

Schutzgut: Boden und Fläche

Kurze Beschreibung des Zustandes:

Das Plangebiet ist bisher unbebaut und unversiegelt. Es ist überwiegend durch Baumbestände bzw. Wald gekennzeichnet. Die Waldflächen erstrecken sich in nördlicher Richtung weiter entlang des Oder-Havel-Kanals.

Vorherrschende Bodenformen sind Talsande aus Sedimenten der Urstromtäler. Im Plangebiet sind überwiegend vergleyte, podsolige Braunerden und podsolige Gley-Braunerden aus Sand in pleistozänen Tälern vorzufinden. Die Böden weisen verschiedene Körnungen und zum Teil eine schwach kiesige Körnung auf. Die oberen Abschnitte sind durch fein- und mittelkörnige Sande gekennzeichnet. Die Böden sind überwiegend ohne Nässeinfluss und verbreitet mit mittlerem Grundwassereinfluss. Es handelt sich um vergleyte Böden mit teilweisem Retentionspotenzial (meist in spätpleistozänen Sedimenten). Die Erosionsgefährdung der Böden durch Wind ist als extrem hoch eingestuft worden.

Bodendenkmale sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Nach Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist das Plangebiet keine Kampfmittelverdachtsfläche. Für die angrenzenden Flächen – nicht allerdings für das Plangebiet selbst – besteht Altlastverdacht.

Kurze Bewertung der Auswirkungen der Planung:

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu Eingriffen in den Bodenhaushalt. Insgesamt wird es bau- und anlagebedingt zu einer Verdichtung, Verformung und Versiegelung der Böden kommen. Der Gehölzbestand im Plangebiet wird zur Umsetzung des Vorhabens weitgehend beseitigt. Dadurch werden sich der Bodenwasserhaushalt und das Wasserspeichervermögen ändern und die Bodenschichten aushagern. Der Oberflächenabfluss erhöht sich und die Erosionsgefährdung durch Bodenabtrag steigt. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Schutzgut: Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Kurze Beschreibung des Zustandes:

Der östliche Teil des Plangebiets ist Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Es handelt sich um einen Klima- und Immissionssschutzwald. Zudem wird dieser als Erholungswald (Intensitätsstufe 1) ausgewiesen. Im Bereich des Flurstücks 402 befindet sich ebenfalls ein flächenhafter Gehölzaufwuchs in Form von Nadelbäumen. In Richtung Norden hat sich ein lückiger Gehölzaufwuchs aus Laub- und Nadelbäumen gebildet. Die nicht als Wald eingestuften Bereiche sind durch Zaunanlagen gesichert. Im Bereich des Waldes verlaufen unbefestigte Wege. Diese führen von der Neuen Straße in Richtung Norden zum Oder-Havel-Kanal.

Kurze Bewertung der Auswirkungen der Planung:

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von waldartigen Strukturen bzw. Wald eingenommen. Diese stehen grundsätzlich für eine hohe Strukturvielfalt und spielen für die biologische Vielfalt eine wichtige Rolle. Die Waldstrukturen können daher eine faunistische sowie floristische Vielfalt bedingen. Es handelt sich jedoch gemäß Landschaftsrahmenplan um naturferne Nadelwälder und Forsten. Durch die bauliche Erweiterung des Geländes mit Gebäuden, Übungsanlagen und befestigten Wegen kommt es zum weitgehenden Verlust dieser Wald- und Gehölzflächen.

Für die Inanspruchnahme der Waldflächen ist eine Waldumwandlung erforderlich. Die betroffene Waldfläche wird als lokaler Immissionsschutzwald und Erholungswald Intensitätsstufe 1 ausgewiesen. Des Weiteren können unter Umständen die angrenzenden Waldstrukturen negativ beeinflusst werden, da nach deren Beseitigung die Gefahr von Windwurf- und Schneebruch sowie Rindenbrand besteht.

Im Rahmen des Verfahrens wird eine faunistische Erfassung (Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien) durchgeführt und ein Artenschutzgutachten erstellt.

Schutzgut: Klima und Luft

Kurze Beschreibung des Zustandes:

Das Klima in der Region zählt zum „Mecklenburgischen-Brandenburgischen Übergangsklima“. Das Plangebiet befindet sich in der Großlandschaft der „Ostbrandenburgischen Platte“ (10) und hier im Landschaftstyp „Barnim-Platte“ (101). Gemäß der Stadtklimaanalyse für die Stadt Eberswalde (Stand September 2022) befindet sich das Plangebiet innerhalb des Eberswalder Urstromtales. Gekennzeichnet ist das Urstromtal im Bereich des Untersuchungsraums durch ein überwiegend homogenes und flaches Relief. Die Region ist subkontinental geprägt, mit einer durchschnittlichen Jahreschwankung der Lufttemperatur zwischen 18 und 19,5 °C.

Die lokalklimatischen Verhältnisse im Plangebiet und der näheren Umgebung sind geprägt durch Siedlungsbebauung, hier insbesondere durch die gewerbliche Nutzung im direkten Umfeld. Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Waldgebiet und seiner bestehenden, relativ hohen Durchgrünung ist davon auszugehen, dass dieses bereits jetzt ein für einen Siedlungsbereich günstiges Kleinklima aufweist.

Ein Teil der Plangebietsfläche ist als lokaler Klimaschutzwald ausgewiesen. Dieser dient dem Schutz von Wohnstätten, Kur-, Heil- und Freizeiteinrichtungen sowie Erholungsbereiche vor Kaltluftschäden und nachteiligen Windeinwirkungen. Gleichzeitig soll dieser Temperatur- und Feuchtigkeitsextreme ausgleichen. Aufgrund der Waldeigenschaften ist im Plangebiet mit niedrigen Temperaturen, Strahlung und Wind zu rechnen. Zudem wirken die Baum- und Strauchbestände entlastend auf die lufthygienische Situation im Plangebiet und begünstigen ein positives Mikroklima.

Kurze Bewertung der Auswirkungen der Planung:

Im Geltungsbereich wird ein Sondergebiet ausgewiesen, das als Übungsgelände für den Brand- und Katastrophenschutz dienen soll. Die örtlichen Feuerwehren im Brand- und Katastrophenschutzfall sollen hier die Möglichkeit haben, bestimmte Brand- und Katastrophenschutzszenarien zu trainieren. Die Übungen werden auf dem geplanten Außen Gelände im freien bzw. auch in den dort geplanten Übungshaus- und Turm durchgeführt. Bei den durchgeführten Einsätzen kommt es zweitweise, insbesondere bei Brandsimulationen und Löschmittelübungen, zum Ausstoß von Luftschadstoffemissionen und ggf. Gerüchen. Aufgrund der meist vorherrschenden Westwinde verteilen sich die Emissionen in die bestehenden Wald- und Gewerbeflächen rund um den Geltungsbereich. Schutzbedürftige Nutzungen (Wohnnutzung und Kita) befinden sich weiter südlich des Plangebietes, in etwa 270 m Entfernung.

Baubedingt ist mit Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge zu rechnen. Auch bei Erdarbeiten kann es bei ungünstigen, trockenen Wetterlagen zu Staubemissionen kommen. Durch den temporären Bau- und permanenten Betriebsverkehr kommt es zu einer erhöhten Emissionsbelastung und einem erhöhten Lärmpegel. Des Weiteren kommt es durch das geplante Vorhaben zur kleinräumigen Veränderung des Lokalklimas. Das Wärmespeichervermögen wird durch die geplanten Anlagen und die damit verbundene Versiegelung bzw. den Verlust von Waldflächen erhöht. Somit strahlen die baulichen Anlagen stärker in die Umgebung zurück. Weiterhin werden die Frischluftproduktion, Luftaustauschbahnen und die lufthygienische Funktion durch den Verlust von Waldflächen gemindert.

Demzufolge kommt es im Bereich des Mikroklimas zu einem Anstieg der durchschnittlichen Temperatur. Auch durch die veränderten Licht- und Schattenverhältnisse in Folge der Errichtung von Gebäuden kann es zu kleinräumigen Temperaturveränderungen kommen.

Die Planung wird anhand der Kriterien der Klimaschutzrichtlinie der Stadt Eberswalde bewertet.

Schutzgut: Wasser

Kurze Beschreibung des Zustandes:

Das Plangebiet befindet sich im hydrologischen Großraum der Nord- und Mitteldeutschen Lockergesteinsgebiete, spez. im Teilraum der Brandenburgischen Urstrom- und Nebentäler im Eberswalder Tal. Der Standort befindet sich derzeit noch innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserwerks Stadtsee. Dieses Wasserschutzgebiet befindet sich aktuell in Überarbeitung. Eine Gefahr bzw. ein Risiko durch Hochwasser und Überschwemmungen ist nicht gegeben. Der Grundwasserflurabstand beträgt etwa 10 bis 15 m unter Geländeoberkante. Die Wasserbindung im Plangebiet ist sehr gering und die Wasserdurchlässigkeit der Böden wird als extrem hoch eingestuft (>300 cm/d). Der Oder-Havel-Kanal befindet sich nördlich des Plangebietes in einem Abstand von 110 m zur Plangebietsgrenze. Bei diesem handelt es sich um einen Teil der Bundeswasserstraße Havel-Oder-Wasserstraße. Niederschlagwasserversickerung im Plangebiet erfolgt derzeit vollflächig über die belebte Bodenzone.

Kurze Bewertung der Auswirkungen der Planung:

Aufgrund der sandigen Bodentypen im Plangebiet und der hohen Wasserdurchlässigkeit der Böden ist das Risiko von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser erhöht. Das Grundwasser ist empfindlich gegenüber stofflichen Einträgen (gemäß WRRL). Das Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet versickert werden, sofern diese frei von Schadstoffbelastungen sind. Allerdings ist aufgrund der geplanten Nutzung mit dem Anfall schadstoffbelasteten Wassers zu rechnen (z.B. durch Löschmittel).

Im Plangebiet ist ein Löschwasserteich vorgesehen. Die Befestigung von Wegen verändert die Wasserneubildungsrate und die Abflussmengen werden erhöht. Im Rahmen des Verfahrens wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet.

Schutzgut: Orts- und Landschaftsbild

Kurze Beschreibung des Zustandes:

Das Plangebiet liegt angrenzend an das bestehende Zentrum für Brand- und Katastrophenschutz. Es ist von der Straße aus nicht einsehbar. Das „ZfBK“ wird als Bestandteil eines Gewerbegebiets wahrgenommen. Durch das Plangebiet verlaufen Wegeverbindungen. Eine darüber hinaus gehende Erholungsnutzung ist nicht erkennbar. Im Landschaftsrahmenplan wird das Plangebiet dem Landschaftsbildtyp „Siedlungsfläche“ zugeordnet und als mäßig bewertet. Im Landschaftsplan der Stadt Eberswalde (1997) liegt die Vorhabenfläche im Bereich von Waldflächen, vorhandenen Siedlungsgebieten sowie Siedlungszuwachsflächen.

Kurze Bewertung der Auswirkungen der Planung:

Die Planung führt zur Veränderung des Landschaftsbildes. Das Grundstück wird durch bauliche Anlagen überprägt und die Nutzung intensiviert. Allerdings sind die Waldbestände als naturfern einzustufen und haben keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Relativiert wird dieser Eingriff außerdem dadurch, dass die Gehölzfläche aufgrund ihrer rückwärtigen Lage im Ortsbild kaum wahrnehmbar ist und die angrenzenden Flächen gewerblich geprägt sind. Insgesamt hat die Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

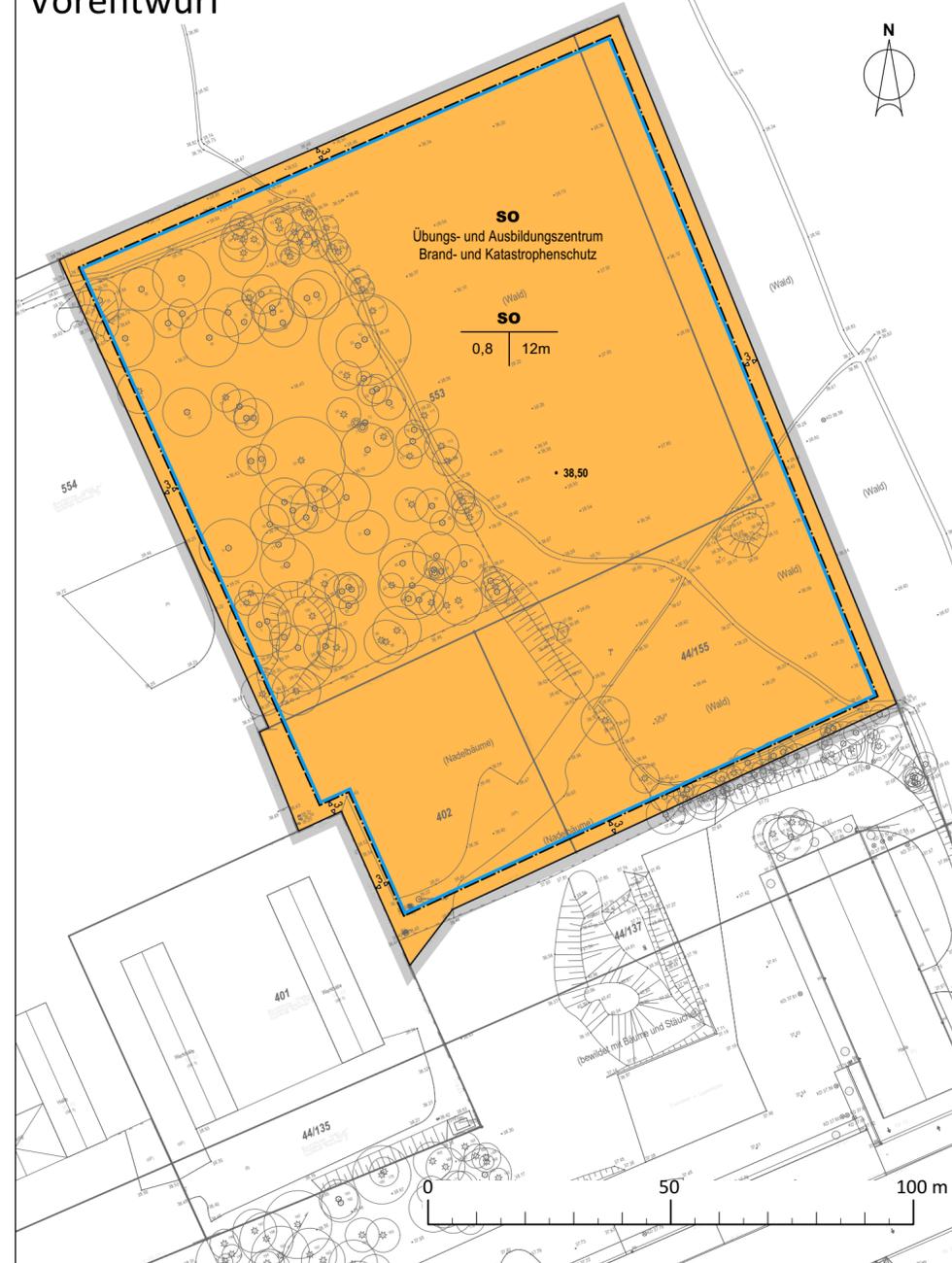
Schutzgut: Kultur- und sonstige Sachgüter

Kurze Beschreibung des Zustandes:

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

Es sind derzeit keine Auswirkungen der Planung auf Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Bebauungsplan Nr. 323 „ZfBK“ (Zentrum für Brand- und Katastrophenschutz) Stadt Eberswalde Vorentwurf



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 Sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Zweckbestimmung "Übungs- und Ausbildungszentrum Brand- und Katastrophenschutz"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Nutzungsschablone / Füllschema

1	1 - Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)
2	2 - Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
3	3 - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)/ GH- Gebäudehöhe in Meter über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt

 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

 Bemaßung

 Höhenbezugspunkt

 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer (Vermesser)

 Bestehende Gebäude (Vermesser)

 Geländehöhen (Vermesser)

 Baumbestand mit Baumnummer (Vermesser)

Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Das Sondergebiet "Brand und Katastrophenschutz" dient der Unterbringung eines Übungs- und Ausbildungszentrums für den Brand- und Katastrophenschutz.
Zulässig sind im Rahmen dieser Zweckbestimmung

- Bauliche Anlagen und Einrichtungen zu Übungszwecken für die Feuerwehr und für den Katastrophenschutz
 - Gebäude und Räume für Verwaltungs-, Ausbildungs- und Schulungszwecke, Räume für Technik und für Sanitäranlagen sowie für den Aufenthalt des Personals
- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO

2. Maß der Nutzung

Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch Übungstürme für die Feuerwehr um bis zu 8 m überschritten werden.
Rechtsgrundlage: § 18 BauNVO

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl./21, [Nr. 5])

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Verfahrensvermerke

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ____ . ____ . 2024 (Satzungsbeschluss) übereinstimmt.

Eberswalde, den ____ . ____ . 2024

Siegel

Der Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ____ . ____ . 2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Eberswalde, den ____ . ____ . 2024

Siegel

Der Bürgermeister

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 06.04.2023 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Betandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

_____, den ____ . ____ . 2024

Siegel

Dipl.-Ing Joachim Robert (Vermesser)

Geltungsbereich des Bebauungsplanes: Landkreis Barnim

Höhenbezug: Deutsches Haupthöhennetz (DHHN 2016)

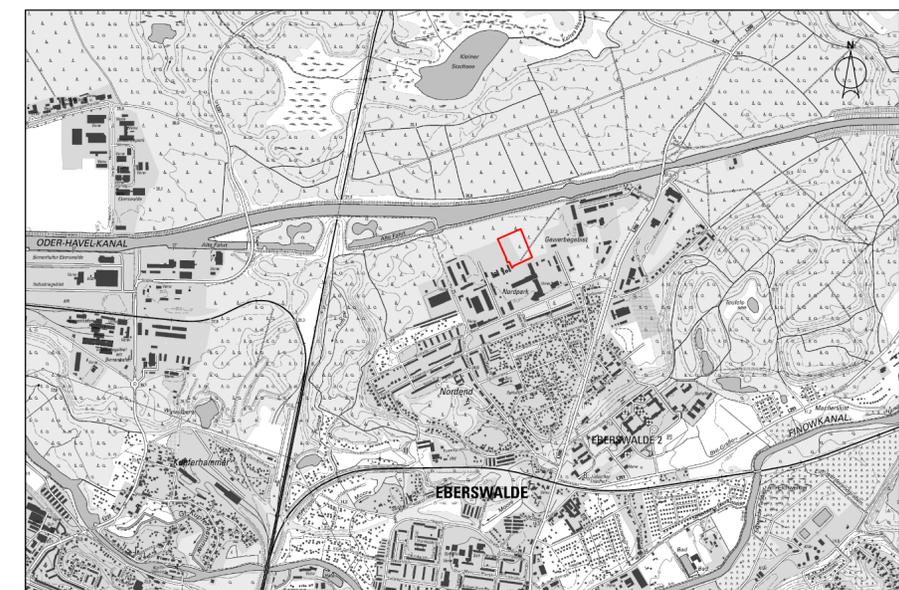
Gemarkung: Eberswalde,

Flur: 7

Flurstücke: 44/155, 402 und 553

Vermesser: ÖbVI. Dipl.-Ing. Joachim Robert, Hauptstraße 73, 15366 Neuenhagen bei Berlin

Planstand: 02.06.2023



Projekt	Bebauungsplan Nr. 323 „ZfBK“ (Zentrum für Brand- und Katastrophenschutz), Stadt Eberswalde		Verfahrensträger	 Stadt Eberswalde	Breite Straße 41 - 44 16625 Eberswalde	
bearbeitet	Schmidt, Pogoda		 Stadt Land BREHM <small>Stadt Land BREHM & Partner Stadtplaner und Ingenieure mbB Planungsbüro für Stadt und Landschaft Schulweg 1 15711 Königs Wusterhausen 03375 52357-30 info@stadt-land-brehm.de www.stadt-land-brehm.de</small>			
gezeichnet	Sy					
Maßstab	1:1000	Projekt-Nr.		L-24-01		
Planformat	DIN A2	Datum		17.04.2024		