

BEBAUUNGSPLAN NR. 309 „BADEANSTALT“

STADT EBERSWALDE

Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



Ansicht Treidelweg

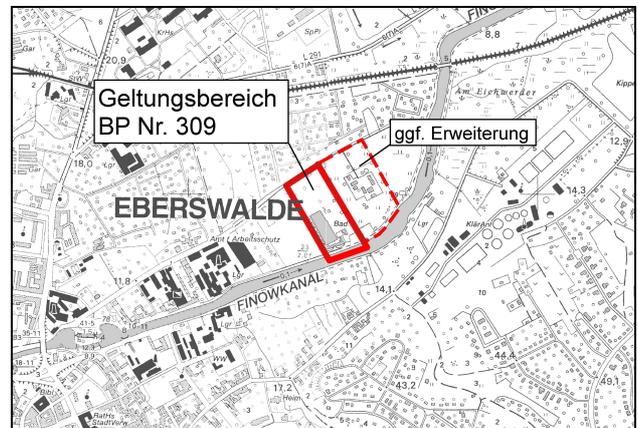
PLANUNGSANLASS

Auf dem Gelände der ehemaligen „Städtischen Badeanstalt“ in Eberswalde soll nach den Vorstellungen des Planungsträgers eine Marina entstehen. Zur Absicherung der geordneten Nachnutzung des Objektes soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung abgesichert werden. Die funktionslos gewordene Fläche ist neu zu überplanen.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde ist das Plangebiet als Sonderbaufläche "Sport/Freizeit/Erholung" dargestellt. Im Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird das Gebiet als Sonderbaufläche "Tourismus" aufgeführt.

ZIEL DER PLANUNG

Der Tourismus ist durch den Ausbau der Rad- und Wanderwege und durch den Ausbau der Wasserwanderwege und Rastplätze mit der erforderlichen Infrastruktur in Eberswalde bedeutend zu fördern. Eberswalde hat bereits im Bereich des Finowkanal neben dem wertvollen Naturpotential auch zahlreiche Denkmale aufzuweisen, wie die alten Schleusen, Brücken und die denkmalwürdigen Industriebereiche. Dies alles muss mit der entsprechenden Infrastruktur und den touristischen Angeboten erschlossen werden. Der Bebauungsplan soll die Nachnutzung der denkmalgeschützten ehemaligen Städtischen Badeanstalt zu einer wassertouristischen Freizeit- und Erholungseinrichtung planungsrechtlich absichern. Es wird eine städtebauliche Lösung angestrebt, die in geeigneter Weise den Ansprüchen des Denkmalschutzes genügt und gleichzeitig den funktionell -räumlichen Nutzungsansprüchen des Investors gerecht wird. Es gilt ein touristisches Highlight zu schaffen mit funktionell und gestalterisch qualitativ hochwertigen Anlagen die sich naturverträglich in den hochwertigen Landschaftsraum einfügen.



Übersichtskarte/ Auszug Topografische Karte

VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung (§ 2 Abs. 1 BauGB) vom 28.04.2011.

Das Aufstellungsverfahren wird gemäß § 2 BauGB im Normalverfahren durchgeführt.

Zum Geltungsbereich gehören folgende Flurstücke:

Flur 6, Gemarkung Eberswalde, Flurstücke 902, 903, 904, 905 tlw., 978 tlw., 1402 tlw.

Der Bebauungsplan bedarf einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Ein Scoping wurde am 19.01.2010 vor Ort durchgeführt.

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses wurde ein Kurzgutachten zu den Entwicklungsoptionen der Städtischen Badeanstalt unter Beachtung der Denkmalschutzbelange erarbeitet und mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

ORT DER EINSICHTNAHME UND ERÖRTERUNG

Stadtentwicklungsamt, Breite Str. 39, 16225 Eberswalde

12.07.2011 bis 29.07.2011

Die Einsichtnahme kann zu den üblichen Dienstzeiten erfolgen.

Mo, Mi, Do 8-12 und 13-16 Uhr

Die 8-12 und 13-18 Uhr

Fr 8-12 Uhr

Auskünfte über die Planung erteilt während der üblichen Sprechstunden:

Die 8-12 und 13-18 Uhr

Do 8-12 und 13-16 Uhr

im Stadtentwicklungsamt Frau Pohl, Zi. 4.

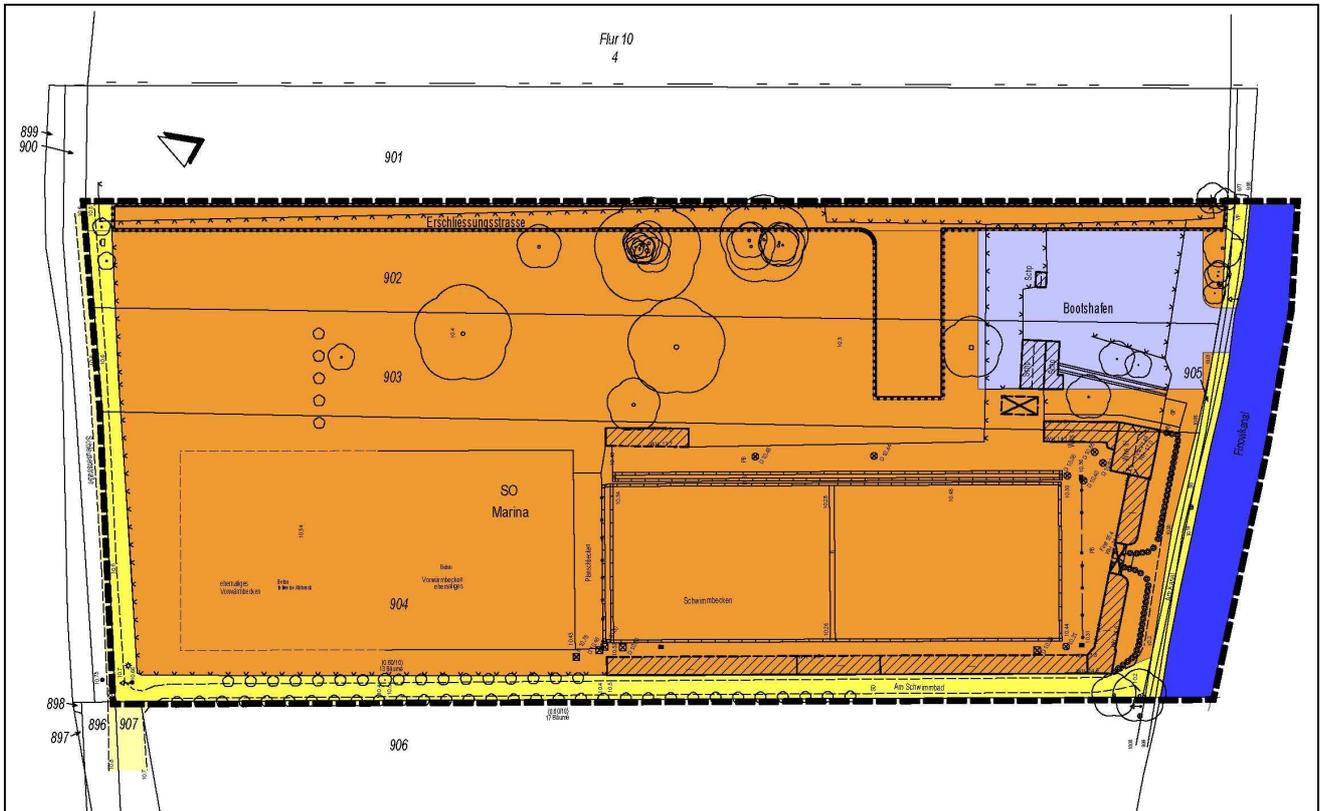
Das Informationsblatt ist ebenfalls im Internet unter www.Eberswalde.de einsehbar.

Stellungnahmen können per Email auch unter Stadtentwicklungsamt@eberswalde.de eingereicht werden.

Weitere Überlegungen des Investors gehen dahin, das östlich an der Badeanstalt gelegene Gelände der Rundfunkstation Flur 10, Flurstücke 5/6, 6/2, 1044 und 1045 als kleinen Ponyhof landwirtschaftlich zu nutzen. So könnten Kindern der Feriengäste, aber auch Eberswalder Kindern und Touristen eine Freizeitgestaltung mit Haustieren angeboten werden. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 309 im weiteren Verfahren auf die Flächen der Rundfunkstation ausgedehnt wird.

LÖSUNGSANSATZ

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist „die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung zu geben.“



Auszug Vorentwurf (unmaßstäblich)

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Norden: Schleusenstr.
 Osten: Gärten/Wohnbebauung
 Süden: Treidelweg/Finowkanal
 Westen: Wiese

Für die Entwicklung des Gebietes kommen zwei Lösungen in Betracht:

SO Erholung (§10 BauNVO) Bei der Festsetzung als Sondergebiet die der Erholung dienen, nach §10 BauNVO, sind im Plangebiet Ferienhäuser und Campingplatz zulässig, allerdings nicht die Nutzung als Marina und Freibad.

SO Marina (§11 BauNVO) Für ein Sondergebiet nach §11 BauNVO kommen alle Gebiete in Betracht die sich von den Baugebieten nach den §§2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden

Das **Sondergebiet Marina** dient vorwiegend der Unterbringung von Wassersportbezogenen Betrieben und Anlagen sowie von Wassersportbezogenen Beherbergungs- und Gastronomiebetrieben. Zulässig sind u. a. Anlagen zum Betrieb eines Bootshafens, Betriebe zur Unterbringung von Booten, Wohnungen für Aufsichtspersonal, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaft.

VORAUSSICHTLICHE PLANINHALTE

Als „**Art der Nutzung**“ ist die Festsetzung „Sondergebiet Marina“ angedacht.

Das „**Maß der baulichen Nutzung**“ soll unter Beachtung der vorhandenen Versiegelung und dem Ziel einer strukturierten Baufläche als Übergang zur Landschaft mit 0,6, mit zulässiger Überschreitung bis zur max. GRZ von 0,8 für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, festgesetzt werden.

Das im Bestand vorhandene Maß der baulichen Nutzung wird für die Denkmalsgeschützten Gebäude übernommen. Für Neubauten ist eine Gebäudehöhe entsprechend dem Bestand angedacht.

Die **Verkehrerschließung** erfolgt über die vorhandene Zufahrt von der Schleusenstraße. Die innere Erschließung ist informativ, sollte nicht festgesetzt werden, um bei Änderungen flexibel zu sein. Für die Durchgängigkeit des Treidelweges sind Geh- und Fahrrechte zu sichern.

Festsetzungen aus der grünordnerischen Planung sind zu übernehmen.

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 im Rahmen ihrer allgemeinen Unterrichtung über die Ziele und Zwecke der Planung auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Dies geschieht mit Hilfe dieses Informationsblatts. Eine erste Einschätzung der Umweltbelange ergibt:

Schutzgut	Kurze Beschreibung des Zustandes	Kurze Bewertung der Auswirkungen der Planung
Mensch und Bevölkerung	Der Geltungsbereich liegt auf dem Gelände der ehemaligen „Städtischen Badeanstalt“. Das Freibad war bis in die 1980iger Jahre in Betrieb, danach wurde ein Becken als Angelbecken genutzt. Derzeit ist das Bad geschlossen.	Mit der Planung als Marina wird ein touristisches Zentrum geschaffen, welches durch die Nähe zur Stadt Kurzurlauber sowie Wanderer ansprechen soll.
Boden	Entlang des Finowkanal sind empfindliche und wertvolle Auenböden anzutreffen. Das Freibad selbst war und ist zu einem großen Teil durch Wasserbecken mit angrenzender Wegeführung sowie Gebäude und barackenähnliche Unterstände verbaut. Der nördliche Bereich ist durch die ehemaligen Auflandungsbecken zur Wassererwärmung mit Beton versiegelt.	Trotz bereits intensiver Vorbelastung und Verbauung der Flächen ist bei Ausschöpfung der GRZ von 0,8 mit ausgleichspflichtigen zusätzlichen Versiegelungen und damit mit einer Zerstörung der Bodenfunktion und dem Verlust von Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen zu rechnen.
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	In den Feuchtgebieten des Finowkanal sind zahlreiche Kleintierarten und Insekten anzutreffen, insbesondere Frösche, die Erdkröte, die Blindschleiche, die Ringelnatter und die Waldeidechse als gefährdete Arten. In den letzten Jahren hat die Population der Wasserratten und der Waschbären zugenommen. Im Bereich des Finowkanal sind viele wertvolle und seltene Vogelarten beheimatet. In Randbereichen entwickeln sich Röhrichtbestände mit Schilf und Rohrglanzgras. Der Planungsraum besitzt mit seinen Umgebungsf lächen ein hohes Biotopotential.	In den mit Erde überdeckten Becken hat sich im Laufe der Jahre sukzessiv eine ruderale Gras- und Staudenflur entwickelt, z. T. mit Röhrichtbeständen. Diese Lebensräume sowie die baumbestandenen Grünflächen gehen zum großen Teil verloren und sind durch neue Grünanlagen zu ersetzen bzw. durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Eine Beeinträchtigung des angrenzenden Naturdenkmals „Blumenwiese Eberswalde“, ein sehr hochwertiges Biotop, ist unbedingt zu vermeiden.
Wasser	Das Plangebiet schließt unmittelbar an den Finowkanal an. Bei der Umsetzung des Konzepts ist von besonderer Bedeutung die Anbindung des Kanals in das neu errichtete Hafenbecken durch das Anlegen eines Stiches zum Becken. Das gesamte Gebiet ist durch einen hohen Grundwasserstand gekennzeichnet.	Mit dem Bau des neuen Hafenbeckens und dem Stich zum Finowkanal erfolgt eine Beeinträchtigung des Gewässers. Durch die Versiegelung wird die Grundwasserneubildungsrate negativ beeinträchtigt. Der Eingriff in das Schutzgut Grundwasser wird durch Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes kompensiert
Luft und Klima	Eine Luft- und Schadstoffbelastung geht von den brachgefallenen ungenutzten Flächen nicht aus. Die bisher wenig genutzten und durchgrünten Freiflächen im Außenbereich unterstützen die Kaltluftentstehung für Eberswalde und beeinflussen das Mikroklima positiv.	Die Belastung mit Luftschadstoffen wie CO ₂ und Feinstaub wird sich geringfügig durch eine intensivere Nutzung erhöhen. Ein Eingriff in das Großklima ist nicht zu erwarten. Eingriffe in das Mikroklima werden durch den Verlust des Freiraumes nach Umsetzung des Bebauungsplanes vorhanden sein.
Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert	Der Planungsraum, das ehemalige Freibad, liegt im östlichen Freiraum von Eberswalde und damit im Außenbereich. Das Freibad befindet sich eingebettet in mit Bäumen bestandenen Grasflächen, angrenzend an Kleingärten in unmittelbarer Nähe zum Finowkanal.	Die Überplanung des Gebietes beeinträchtigt das Landschaftsbild nachhaltig. Auf bisherigen Freiflächen werden Gebäude und Parkflächen entstehen. Der Erholungswert für diesen Bereich wird mit der Entwicklung zur Marina erheblich aufgewertet. Bei Umsetzung und Einhaltung des denkmalpflegerischen Konzeptes bleibt das historische Stadtbild gewahrt.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Die unter Denkmalschutz stehende Städtische Badeanstalt besitzt besondere Ort-, sozial und baugeschichtliche Bedeutung.	Die vorhandene historische Bebauung wird durch die Planung wieder in Nutzung genommen und in das Konzept voll einbezogen. Die denkmalpflegerischen Belange werden in der Planung berücksichtigt.



Perspektiven (Auszug aus dem denkmalpflegerischen Konzept)