

Bebauungsplan Nr. 309 „Badeanstalt“ Stadt Eberswalde

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Ziel ist es das denkmalgeschützte Areal der ehemaligen städtischen Badeanstalt, und den angrenzenden Grundstücken, einer neuen Nutzung zuzuführen, die den Ansprüchen des Denkmal- und Naturschutzes genügen. Dabei wurde Wert darauf gelegt dem Investor räumlich-funktionelle Nutzungsansprüche zu ermöglichen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Schutzgebiete die zum Netz besonderer Schutzgebiete „Natura 2000“ innerhalb der Europäischen Gemeinschaft gehören, Vogelschutzgebiete (SPA) und Gebiete zum Schutz gefährdeter Lebensräume und von Tier- und Pflanzenarten (FFH), sind von der Planung nicht betroffen.

Das angrenzende Naturdenkmal „Blumenwiese Eberswalde“ wird durch die Schaffung einer umfangreichen Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, einer Feuchtwiese, im Osten des Geltungsbereiches abgepuffert und geschützt und unterliegt keinerlei Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben.

Bei der Umsetzung der Planung ist mit geringen Eingriffen und Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Biotope / Pflanzen und Tiere zu rechnen, da die Bebauung im Wesentlichen auf bereits stark vorbelasteten und baulich genutzten Flächen erfolgt. Es werden im wesentlichen Biotope mit geringem oder keinem Biotopwert in Anspruch genommen. In diesen Bereichen erfolgen keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Flora und Fauna. Die umfangreich vorhandenen schützenswerten Biotope bleiben bis auf geringfügige Ausnahmen erhalten und werden gepflegt, geschützt und weiter entwickelt.

Die Belange in Bezug auf Immissionen/Emissionen wurden berücksichtigt. Die Sondergebiete haben durch ihre Vorbelastung und geplante Nutzung eine geringe Störanfälligkeit. Im SO Marina sind Anlagen zulässig, die dem Störgrad eines Mischgebietes entsprechen müssen. Für die punktuell auftretenden Geruchsbelästigungen durch die naheliegende Kläranlage können keine Schutzmaßnahmen getroffen werden.

Ökologische Kompensationen und Ausgleichsmaßnahmen werden im Plangebiet durchgeführt. Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt, aus diesem Grund sind alle Eingriffe in den Boden durch einen Sachverständigen in Anlehnung an § 18 BBodSchG zu begleiten.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. BauGB wurden von den Leitungsträgern der Leitungsbestand mitgeteilt und in die Planzeichnung informell übernommen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat eine Kampfmittelfreiheit bescheinigt. Bodenarbeiten sind nach Aussage der Bodendenkmalpflege archäologisch zu begleiten. Das WSA hat darauf hingewiesen das die technischen Anlagen des Hafens eventuell planfeststellungspflichtig sind. Desweiteren wurden verschiedene technische Anforderungen an die Planung dargestellt. Die Denkmalpflege wies darauf hin, dass alle Planungen an den denkmalgeschützten Gebäuden mit ihnen abgestimmt werden müssen.

Seitens des Landkreises Barnim wurden folgende Hinweise gegeben: die Konkretisierung des Baugebietstyps; die Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange; die Prüfung ob die Herstellung des Hafenbeckens planfeststellungspflichtig ist. Es wurde gefordert, dass der Treidelweg nicht durch das neue Hafenbecken unterbrochen werden dürfe, dieser Forderung wurde nicht stattgegeben.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und weiteren Beteiligung der Behörden gemäß Baugesetzbuch (BauGB) wurde seitens des Landkreises (UDB) eine max. Traufhöhe der neuen Halle gefordert. Ebenso wurde nach Hinweisen des Landkreises Barnim eine

Baugrenze um die vorhandenen Schwimmbecken festgesetzt. Nach Hinweisen vom LUGV werden im SO Marina nur Anlagen zugelassen, die einem Störgrad eines Mischgebietes entsprechen. Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches in östlicher Richtung ist nun nach Mitteilung des Wasser- und Bodenverbandes „Finowfließ“ ein Gewässer II. Ordnung im Plangebiet zu berücksichtigen. Dieses wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Für das WSA wurde ein Fahrrecht für Fahrzeuge bis 3,5 t und ein Gehrrecht für die Allgemeinheit auf dem umverlegten Teil des Treidelweges festgesetzt. Das Hafenbecken wird durch eine 14,00m lange Spundwand vom Finowkanal abgetrennt, um den Bundeswasserstraßenverlauf eindeutig zu erkennen.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In der Vorentwurfsphase des Bebauungsplanes wurde geprüft, ob die Festsetzung eines SO nach § 10 BauNVO für die Planungsaufgabe geeignet ist. Diese Sondergebiete, die der Erholung dienen, hätten aber nicht alle Anlagen zugelassen, die vom Investor angestrebt werden. Auf Grund dessen wurde ein SO nach § 11 BauNVO festgesetzt. Im Laufe des Verfahrens wurde der Geltungsbereich auf die Flächen der ehemaligen Rundfunkversuchsanstalt ausgeweitet.

Anderweitige Lösungsvorschläge kamen nicht zur Prüfung. Durch die Nachnutzung des denkmalgeschützten baulichen Bestandes und dessen restriktiven Umganges drängte sich keine weitere Alternative auf.

5. Verfahrensablauf

Die Beteiligungsschritte im Verfahrensablauf wurden zu folgenden Zeitpunkten bzw. in den Zeiträumen durchgeführt:

- frühzeitige Beteiligung §§ 4 Abs. 1 und 3 Abs. 1 BauGB
der Öffentlichkeit: 12.07 bis 29.07.2011
Beteiligung der Behörden: Schreiben vom 21.07.2011.
- förmliche Beteiligung §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
der Öffentlichkeit: 26.03. bis einschließlich 30.04.2013
der Behörden: Schreiben vom 26.03.2013

6. Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Sitzung der Stadtverordneten der Stadt Eberswalde am 12.12.2013. Die Satzung wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Eberswalde rechtsverbindlich.

Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Eberswalde, 13.12.2013

Boginski
(Bürgermeister)