Stadt Eberswalde

Referat für Stadtentwicklung

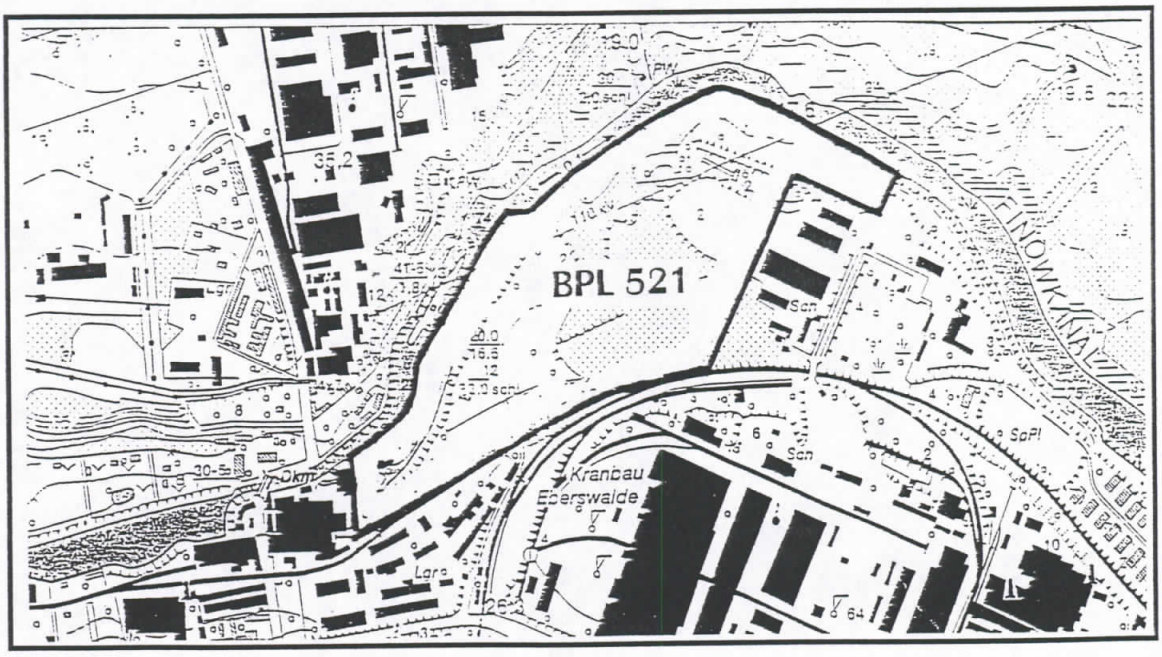
ARGE REZ

1. Änderung

Bebauungsplan Nr. 521

"Landschafts- und Freizeitpark Eisenspalterei"

Stadtteil: Finowtal / Westend



Weitere Auskünfte erteilt: Stadt Eberswalde

Referat für Stadtentwicklung,
Fachdienst Stadtplanung

Frau Fritze, Tel. 03334/64619

INHALTSVERZEICHNIS:

1. ANLASS ZUR 1. ÄNDERUNG, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....2

2. ÄNDERUNGSVERFAHREN.....2

3. PLANUNGSKONZEPT 3

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....3

3.1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung.....3

3.1.2. Grünflächen.....3

3.1.2. Waldflächen.....4

3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 4

3.3. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnung von Flächen.....4

4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....4

5. FLÄCHENBERECHNUNG.....5

RECHTSGRUNDLAGEN 5

1. ANLASS ZUR 1. ÄNDERUNG, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. 521 „Landschafts- und Freizeitpark Eisenspalterei" wurde mit der amtlichen Bekanntmachung vom 08.01.2001 im Amtsblatt der Stadt Eberswalde - Eberswalder Monatsblatt- rechtskräftig. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelvorhaben innerhalb des Plangebietes ergibt sich aus den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Im Zuge der Detailplanungen, welche im Rahmen der Planungsphase zur Vorbereitung der Landesgartenschau im Jahr 2002 erfolgt sind, hat sich herausgestellt, dass für eine optimale Besucherlenkung und für die Ausstattung der verschiedenen Themenbereiche innerhalb des Parkgeländes (vor allem in Bezug auf die langfristige Nutzung des Areals) die Integration einer Umweltbildungseinrichtung erforderlich ist.

Es ist im Rahmen der Ausrichtung der Landesgartenschau 2002 in Eberswalde vorgesehen, ein neues Gebäude für eine Umweltbildungseinrichtung innerhalb des Plangebietes zu errichten. Ziel ist es, vor allem Kindern und Jugendlichen, die heute mehr und mehr in einem fernsehorientierten und digitalisierten Umfeld leben, Naturerlebnisse und -erfahrungen mit allen Sinnen zu vermitteln. Diese Umweltbildungseinrichtung soll auch nach der Landesgartenschau genutzt werden und dauerhaft als Einrichtung innerhalb des Landschafts- und Freizeitparkes Eisenspalterei die langfristige Bewirtschaftung und Unterhaltung des Geländes unterstützen .

Als Standort wurde das waldfreie Areal im Nordosten des Plangebietes (Grünfläche D) favorisiert. Gründe waren vor allem der thematische Zusammenhang zum Wald und zum Waldlehrpfad, die separate Ansiedlung abseits des vor allem gärtnerisch geprägten Ausstellungsbereiches im Landesgartenschaugelände sowie die optimale Verteilung touristischer Anziehungspunkte über das Gesamtgelände des Landschafts- und Freizeitparkes Eisenspalterei.

Die Errichtung einer baulichen Anlage / Gebäude innerhalb der Grünfläche D ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 521 jedoch nicht vorgesehen. Deshalb ist es über ein Änderungsverfahren erforderlich, innerhalb der Grünfläche D ein Baufeld mit konkreten Angaben zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung festzusetzen.

2. ÄNDERUNGSVERFAHREN

Die geplante Anlage einer Umweltbildungseinrichtung in die Grünfläche D ist mit den textlichen Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes Nr. 521 „Landschafts- und Freizeitpark Eisenspalterei" nicht vereinbar, weshalb ein Änderungsverfahren dieses Bebauungsplanes einzuleiten ist. Mit der Integration eines Baufeldes innerhalb des Flurstücks 660, der Flur 2 der Gemarkung Eberswalde (Grünfläche D) werden die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 521 jedoch nicht in Frage gestellt, da die Ausweisung der waldfreien Areale um den Deponiestandort als öffentliche Grünfläche erhalten bleibt. Deshalb wird ein vereinfachtes Verfahren auf Grundlage des § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt und von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) Satz 1 abgesehen.

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Durch das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 521 „Landschafts- und Freizeitpark Eisenspalterei" bleiben die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen weitgehend bestehen. Für die ausgewiesenen Baugebiete gibt es keine Veränderungen. Ergänzungen gibt es ausschließlich zu den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, die die Grünfläche D des Plangebietes betreffen.

3.1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Grünfläche D ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 521 mit der Zweckbestimmung „Landschafts- und Freizeitpark" festgesetzt. Eine Integration von Spiel- und Freizeitangeboten in diesem Bereich ist nicht vorgesehen. Es wurde auch kein Baufeld für eine zweckgebundene Errichtung von Gebäuden / baulichen Anlagen ausgewiesen.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche D ein Baufeld mittels Baugrenzen festgesetzt, in welchem die geplante Umweltbildungseinrichtung errichtet werden kann. Das Baufeld wurde bewusst großzügig gewählt, um ausreichend Flexibilität zu belassen, die es erlaubt, das geplante Gebäude entsprechend des umliegenden Gehölzbestandes und des Baugrundes optimal in den Landschaftspark zu integrieren. Über die Festsetzung einer maximal bebaubaren Grundfläche (400 m²) und einer maximalen Höhe (15 m bezogen auf den Höhenbezugspunkt von 23,0 m üHN) wird die Bebaubarkeit begrenzt.

Dieses Maß der baulichen Nutzung wurde gewählt, um das Projekt eines überdimensionalen Ameisenhaufen , wie er in heimischen Kiefernwäldern bei der Roten Waldameise vorkommt, umsetzten zu können. Hier sollen innerhalb der Umweltbildungseinrichtung die Besucher maßstabsgerecht in die Größe von Ameisen versetzt werden. Die geplante kegelförmige Kubatur des Gebäudes mit nahezu kreisförmiger Grundfläche soll auf 4 Geschossebenen in seinem Inneren das Leben in einem Ameisenhaufen veranschaulichen. Gänge, Kammern, Durchblicke und labyrinthartige Wege geben auf mehreren Ebenen umfassende Einblicke in die Welt der Ameisen. Von einer Aussichtsplattform, die von der obersten Ebene zu erreichen ist, bietet sich ein interessanter Blick auf das Gelände und den angrenzenden Gehölzbestand. Eine barrierefreie Nutzung der Umweltbildungseinrichtung (behindertengerechter Zugang) wird dabei entsprechend des Ausstellungskonzeptes beachtet und in den unteren Ebenen ermöglicht.

Sollte dieses konkrete Projekt aus Kostengründen nicht realisiert werden können, soll mit dem geänderten Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden, dass eine andere Umweltbildungseinrichtung innerhalb des ausgewiesenen Baufeldes errichtet werden kann. Es wird deshalb in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 521 die textliche Festsetzung A.7.5. des rechtskräftigen Bebauungsplanes ergänzt und lautet jetzt:

> *Für die innerhalb der öffentlichen Grünfläche B **und D** ausgewiesenen Baufelder sind die Einschriebe im Plan bezüglich Art und Maß der Bebauung bindend (i. V. m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)*

3.1.2. Grünflächen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 521 festgesetzte Zweckbestimmung der Grünflächen A - D bleibt erhalten. Innerhalb der Umgrenzung der Grünfläche D wird das unter Punkt 3.1.1 erläuterte Baufeld eingefügt und dafür die textliche Festsetzung A. 7.5 ergänzt.

Mit dem geplanten Umweltbildungseinrichtung wird die Attraktivität des Parkgeländes erhöht und die dauerhafte Unterhaltung und Sicherung des Parkes unterstützt. Für Projekttage und als Ergänzung zum Lehrstoff der Schulen steht mit dieser Anlage ein Anlaufpunkt zur Verfügung, welcher regionale aber auch touristische Bedeutung erlangen soll.

3.1.2. Waldflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Waldflächen sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 521 nicht direkt betroffen. Eine Betroffenheit ergibt sich aus dem geringen Abstand zwischen geplantem Baukörper und Waldrand, was für das umweltpädagogische Konzept der Anlage von entscheidender Bedeutung ist.

Fragen der Verkehrssicherungspflicht (Abstand Waldkante - Gebäude) sind deshalb im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vertraglich zwischen Bauherr und Unterer Forstbehörde zu regeln.

3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 521 ergeben sich keine zusätzlichen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Der Stellplatznachweis für die Nutzung der Umweltbildungseinrichtung ist gemäß der textlichen Festsetzung **B.1.** des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 521 zu erbringen.

3.3. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnung von Flächen

Aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine zusätzlichen Kennzeichnungen von Flächen (Baudenkmale, Altlastenflächen).

4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Da die geplante Umweltbildungseinrichtung direkt der Attraktivitätssteigerung des Parkgeländes dient, umweltpädagogische Beweggründe maßgeblich für die Errichtung des Gebäudes sind, kann die Mehrversiegelung innerhalb der öffentlichen Grünfläche von maximal 400 m² toleriert werden. Für die anderen Schutzgüter hat die Errichtung der Umweltbildungseinrichtung im Sinne der Eingriffsregelung keine Bedeutung. Es sind auch keine Gehölzfällungen durch die Baumaßnahme erforderlich, da der geplante Standort für das Gebäude baumfrei ist. Deshalb wird von zusätzlichen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs abgesehen.

5. FLÄCHENBERECHNUNG

Die Ausweisung eines Baufeldes innerhalb der Grünfläche D wirkt sich nicht auf die Flächenausweisungen des Bebauungsplanes aus. Diese bleibt unverändert.

Flächenbezeichnung	**Gesamtfläche in m²**
Fläche des Geltungsbereiches	**156.200 m²**
davon:	
Straßenverkehrsfläche	1.820 m²
Bauflächen (Sondergebiet)	4.630 m²
öffentliche Grünflächen	64.510 m²
Waldflächen (Erholungswald)	53.560 m²
Wasserflächen	4.650 m²
Fläche der ehem. Deponie des Kranbau Eberswalde	17.390 m²
Flächen der Bundeswasserstraße	9.640 m²

RECHTSGRUNDLAGEN

(welche für die 1. Änderung des Bebauungsplanes notwendig waren)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.August.1997 (BGBl. I, S.2141)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 1998 (GVBl. BB. I, S. 82)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GV. BB. S. 208), geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1993 (GV. BB. I, S. 510) und Änderungen vom 22.12.1997
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 17.Juni 1991 (GV. I BB. S. 213)
- Baumschutzsatzung der Stadt Eberswalde vom 29.12.1998 (EMB 2/99)