

Stadt Eberswalde

Bebauungsplan Nr. 530 „Schulcampus“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

1 VORBEMERKUNG

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 23.11.2021 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung über die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im Amtsblatt Nr. 02/2022 vom 23.02.2022.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 530 „Schulcampus“ liegt westlich des Stadtkerns von Eberswalde im Ortsteil Finow. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft die B167, welche gleichzeitig die Haupteerschließungsstraße durch Eberswalde darstellt. Nördlich der Eberswalder Straße, gegenüber dem Plangebiet, befindet sich eine Tankstelle, ansonsten ist diese Fläche eine unbebaute Brache. In ca. 350 m Entfernung weiter nördlich verläuft der Finowkanal. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5,5 ha. Im Bereich des Plangebietes, an der Eberswalder Straße 106-108, befanden sich drei in den 1970er Jahren errichtete fünfgeschossige Stahlskelettbauten sowie mehrere Baracken. Die Gebäude standen seit vielen Jahren leer und waren baufällig. Im Jahr 2022 wurden die Gebäude abgebrochen und die zwischen den Gebäuden verlaufenden Wege zurückgebaut. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über eine Straße mit Betonbelag, die in südlicher Richtung weiter bis zu einem dort ansässigen Einzelhandelsbetrieb führt (Fachgeschäft für Farben, Lacke und Bodenbeläge - Fa. Bito). Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die B 167.

2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Planung des Schulcampus ist erforderlich, weil die im Landkreis Barnim vorhandenen Schulkapazitäten nicht ausreichen, um die Schülerzahlen aufzunehmen, die für die kommenden Jahre zu erwarten sind. Hintergrund ist die Bevölkerungsentwicklung: So ist die Einwohnerzahl des Landkreises Barnim seit 2012, damals rund 173.000 Personen, deutlich angewachsen. Auch die Einwohnerzahl der Stadt Eberswalde hat – entgegen früherer Prognosen – in den vergangenen Jahren zugenommen. Sie liegt aktuell bei rund 43.000 Menschen, das ist im Vergleich zum Jahr 2012 ein Zuwachs von rund 10%.

Ziel der Planung ist es, in Trägerschaft des Landkreises Barnim einen modernen Schulcampus zu errichten, in dem unterschiedliche Schulformen Platz finden. Geplant sind eine vierzügige Oberschule, ein dreizügiges Berufliches Gymnasium, eine Regionalstelle der Kreisvolkshochschule, eine Dreifeldsporthalle sowie weitere Sportflächen und schulbezogene Außenanlagen (z.B. Schulhof, Schulgarten). Zudem soll eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung zu dem südlich des Plangebiets gelegenen „Brandenburgischen Viertel“ hergestellt werden, damit der Schulstandort von dort auf direktem Wege erreicht werden kann.

Dementsprechend sollen im Rahmen dieses Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Schulcampus geschaffen werden, um den bestehenden Bedarf an Schulplätzen in der Stadt Eberswalde und im Landkreis abdecken zu können. Im Sinne eines Campus soll in diesem Schulstandort eine Regionalstelle der Kreisvolkshochschule integriert werden, um Synergieeffekte nutzen zu können.

3 PLANUNG UND FESTSETZUNGEN

Zunächst wurden im Rahmen einer Machbarkeits- und Bebauungsstudie (MBS) die Rahmenbedingungen für die Errichtung eines „Schulcampus“ in Form einer Compartmentschule am Standort geprüft. Der Machbarkeitsstudie lag ein entsprechendes Raumprogramm zugrunde.

Im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie wurde insbesondere untersucht, ob die zuvor vorhandene Bebauung saniert und ganz oder zumindest teilweise für eine Schulnutzung verwendet werden kann. Im Ergebnis wurde entschieden, die bestehenden Gebäude abzutragen und eine Schule neu zu errichten. Die Nutzung der Oberschule und des Gymnasiums soll alle Voraussetzungen für eine Beschulung von behinderten und nichtbehinderten Schülerinnen und Schülern (Inklusion) gewährleisten. Des Weiteren ist für diese Bereiche ein ganztägiger Betrieb angedacht. Dementsprechend sind eine umfassende Barrierefreiheit und - über die für einen „normalen“ Unterrichtsbetrieb erforderlichen Räume hinaus- weitere Räume und Aufenthaltszonen erforderlich. Die Mittagsversorgung soll durch eine Frischküche sichergestellt werden. Des Weiteren soll eine Sporthalle, Frei- und Außenanlagen und eine Schulsportfreifläche errichtet werden.

Festgesetzt wurde, entsprechend der zuvor erläuterten Planungsziele, eine Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 BauGB Abs. 1 Nr. 5) mit der Zweckbestimmung „Schule, Volkshochschule und Sport“ (östlich der Erschließungsstraße) sowie eine Gemeinbedarfsfläche für „Schule und Sport“ (westlich der Straße). Eine außerschulische Nutzung der Schulgebäude, der Schulfreiflächen, der Turnhallen und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken soll zulässig sein. Turnhalle und Sportflächen stehen dadurch auch dem Vereinssport zur Verfügung. Konkret vorgesehen ist bisher nur eine außerschulische Nutzung der Sporthalle. Jedoch soll im Hinblick auf zukünftige Bedarfe die Möglichkeit geschaffen werden, im Bedarfsfall auch die Sportfreiflächen außerschulisch zu nutzen. Lärmkonflikte sind nicht zu erwarten. Im Sinne einer nachhaltigen und energieeffizienten Bauweise sind Solarmodule an den Gebäuden und Anlagen für Kraft-Wärme-Kopplung zulässig, um die Voraussetzungen für eine – ggf. anteilige- Versorgung mit regenerativen Energien zu schaffen.

Die Grundflächenzahl für die östliche Gemeinbedarfsfläche Schule, Volkshochschule und Sport wird mit 0,8 festgesetzt. Das bedeutet, max. 80% der Grundstücksflächen dürfen von baulichen Anlagen überdeckt werden. Diese GRZ ist erforderlich, weil zu den baulichen Anlagen auch die schulischen Freianlagen und die Sportfreiflächen zählen. Für die westliche, kleinere Gemeinbedarfsfläche Schule und Sport wird eine GRZ von max. 0,7 festgesetzt. Die geplanten Schulgebäude sollen maximal viergeschossig errichtet werden.

Die Haupteinschließung des Schulgeländes erfolgt über die bereits bestehende Zufahrt in Richtung des bestehenden Farb-Einzelhandelsbetriebs Bito. Die dort vorhandene Straße ist öffentlich gewidmet. Sie wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (Planstraße A). Die Planstraße B dient somit zum einen der Erschließung der an der Eberswalder Straße gelegenen Wohngebäude (Anliegerstraße), zum anderen stellt sie die Verbindung zu dem nach Süden geplanten Fuß- und Radweg dar, der in Richtung des Brandenburgischen Viertels führt. Zwischen dem Schulcampus und dem „Brandenburgischen Viertel“ soll eine leistungsfähige Fuß- und Radwegeverbindung hergestellt bzw. ausgebaut werden, damit die Schüler aus dem Brandenburgischen Viertel das Schulgelände auf kurzem Weg erreichen können. Dieser wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Im Bebauungsplan werden ferner zu erhaltenden Gehölze und Einzelbäume sowie Geh-, Fahr und Leitungsrechte festgesetzt. Darüber hinaus sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum Ausgleich und

zur Grünordnung festgesetzt worden. Hierzu zählen die Herstellung von gärtnerisch gestalteten Flächen auf den nicht überbaubaren Flächen, Erhaltung von Bepflanzungen. Anpflanzen von Einzelbäumen, Dachbegrünung und Fassadenbegrünung. Zum Artenschutz wurden Regelungen zu Anbringung von Nisthilfen für Vögel und Fledermauskästen sowie eine insektenfreundliche Beleuchtung aufgenommen. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet sind zudem

4 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Er ist entsprechend der Anlage 1 des BauGB gegliedert.

Das geplante Bauvorhaben ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden, was geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich im Bebauungsplan erforderlich macht. Auch artenschutzrechtliche Belange wurden in Form einer artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht und entsprechende Maßnahmen getroffen, die der Erhaltung und dem Schutz von europäischen Vogelarten dienen. Die im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführten Berechnungen erfolgten auf der Grundlage von Herstellungskostenansätzen, welche in Kostenäquivalente umgerechnet wurden. Die angesetzten Kosten beruhen auf Erfahrungswerte und der Kostenberechnung des Barnimer Modells 2020.

Unter Berücksichtigung der schutzgutbezogenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen ergeben sich mit Umsetzung der Planung nennenswerte Beeinträchtigungen lediglich für die Schutzgüter Boden sowie Biotope und Arten durch den dauerhaften Verlust von bisher unversiegelten Böden und Vegetationsflächen. Aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen, Nutzungen und Versiegelung des Plangebietes sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als mäßig zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen ist im Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Im Plangebiet selbst sind zur Kompensation der Eingriffe verschiedene Maßnahmen vorgesehen, unter anderem zur Neupflanzung von heimischen Bäumen, Rückbau versiegelter Flächen und Abbruch nicht mehr benötigter Gebäude, Dach- und Fassadenbegrünung, Erhaltung von Einzelbäumen und Gehölzflächen, Schallschutzmaßnahmen sowie waldverbessernde Maßnahmen. Es wurde zudem auf ein Entsiegelungsguthaben (Ökokonto) zurückgegriffen, das vor einigen Jahren im Zuge des Abbruchs der ehem. Kulturhauses im westlichen Teil des Plangebiets entstanden war.

Im Plangebiet werden darüber hinaus Nisthilfen für Vögel und Fledermauskästen angebracht. Im Vorfeld wurden bereits Reptilien umgesiedelt und Ameisenhaufen umgesetzt. Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt über textliche bzw. zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Landkreis Barnim als Vorhabenträger.

Das nach Abzug der im Plangebiet durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen, berechnete Kompensationsdefizit von rund 1,2 ha beim Schutzgut Boden ist im Rahmen der Abwägung zu betrachten, da ein erheblich öffentliches Interesse besteht, die Bildungs- und Sportstätteninfrastruktur im Stadtgebiet zu erweitern. Es ist aber bei der Bemessung des Kompensationsumfanges zu berücksichtigen, dass die Böden im Plangebiet bereits vorbelastet und durch Rückbaumaßnahmen, Versiegelung und anthropogene Nutzung geprägt sind. Im Plangebiet befinden sich dementsprechend keine gewachsenen natürlichen Böden, da diese bereits in früherer Zeit überbaut und beansprucht

wurden. Dementsprechend erfolgt eine Neubebauung der Flächen auf bereits vorgeprägten Böden im Siedlungsbereich und es werden keine neuen natürlichen Böden in Anspruch genommen, dies entspricht auch den Grundsätzen der Bodenschutzklausel zum schonenden Umgang mit Grund und Boden.

5 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Stadtentwicklungsamt unterrichten und vom 24.02.2022 bis zum 11.03.2022 zur Planung schriftlich oder mündlich zur Niederschrift äußern.

Am 02.05.2023 nahm die StVV den Bericht über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung zur Kenntnis und billigte den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 530 „Schulcampus“ und fasste den Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfes und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes vom 06.06.2023 bis 07.07.2023 und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind i. S. des § 1 (7) BauGB zu behandeln.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürger) gab es eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit. Hierbei handelte es sich im Wesentlichen um Anregungen zur Festlegung und Anordnung der Flächen für die Sportanlagen, aufgrund von Lärmbeeinträchtigungen durch den Vereins- und Freizeitsport. Die vorgebrachten Einwendungen wurden gewürdigt und abgewogen. Es wurde zudem lärmtechnische Untersuchung durchgeführt, mit dem Ergebnis das sich keine negativen Beeinträchtigungen der Wohnbebauung durch die Vereinssportnutzung ergeben. Die Ergebnisse wurden im Bebauungsplan eingearbeitet.

Die aus dem Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen, die während der förmlichen Beteiligung zum Entwurf eingegangen sind, resultierenden Ergänzungen bzw. Änderungen sind eingearbeitet.

Die meisten Träger öffentlicher Belange (TÖB), insbesondere Leitungsträger und Versorger gaben Hinweise zur Planung, die erst für die Umsetzung der Planung relevant sind. Entscheidende abwägungsrelevante Stellungnahmen gingen von folgenden TÖB ein:

- Wasser- und Bodenverband "Finowfließ"
- Landesamt für Umwelt
- Landkreis Barnim
- Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände GbR
- Landesbetrieb Forst Brandenburg
- Landesbetrieb Straßenwesen

Folgenden Einwendungen wurden beachtet und die Planunterlagen eingearbeitet:

- Aufnahme einer zeichnerischen Festsetzung zur Sicherung des 5 m breiten Unterhaltungstreifens als Geh- und Fahrrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbands „Finowfließ“
- Die verwendete Farbe für die Gemeinbedarfsfläche wurde geprüft und entspr. PlanZV in karminrot angepasst; die fehlende Rechtsgrundlage auf Seite 82 der Begründung ist ergänzt worden.

- Ein Übersichtsplan zu den 30 Bäumen wurde in die Begründung aufgenommen.
- Die Kostenansätze für die Bilanzierung der erforderlichen Kompensation des Eingriffs wurden durch Anwendung des Barnimer Modells 2020 aktualisiert.
- Im Bebauungsplanverfahren wurde gefordert, die Alternativenprüfung für den Standort für die Nachvollziehbarkeit transparent zu machen. Standortalternativen werden grundsätzlich gesamtstädtisch oder stadtteilbezogen gesucht, deshalb gehört die Alternativenprüfung auf die Flächennutzungsplanebene. Da beide Verfahren parallel laufen, wurden Aussagen zur Alternativenprüfung in die Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.
- Durchführung von baulichen Optimierungsmaßnahmen an den vorhandenen Verkehrsanlagen und diesbezüglich Aufnahme eines Verweises auf den städtebaulichen Vertrag in die Bebauungsplanbegründung

Folgende Einwendungen wurden zurückgewiesen:

- keine Aufnahme der gesamten Gehölzfläche der Flurstücke 51 und 52 als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gemäß § 9 Nr. 25 b BauGB
- keine Vollkompensation des Eingriffs, Verbleib eines Kompensationsdefizits von 1,2 ha zu Gunsten der Schaffung von Schulplätzen

Folgende eingegangene Hinweise wurden berücksichtigt:

- Klarstellung zum Vereinssport bezüglich der Nutzung von Sportaußenanlagen im Schalltechnischen Gutachten und in der Begründung
- Korrektur der Planzeichenerklärung durch Ergänzung des Wortes „Höchstmaß“- hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse
- Korrektur der TF 7, der Bezugspunkt wurde als Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN 2016 angegeben
- Verzicht auf zeichnerische Festsetzung des Bezugspunktes
- Die Anrechnung der Dachbegrünungsflächen von 100 % auf 10 % im Umweltbericht (Kap. 6.6.19 wurde reduziert und die Berechnung angepasst.
- Ergänzung einer Pflanzliste zu den empfohlenen Baum- und Straucharten in der Begründung
- Überarbeitung der Begründung hinsichtlich des Kompensationsstandortes der Nest- und Quartierhilfen
- Sicherung der Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im städtebaulichen Vertrag
- Durchführung der Waldkompensation im Verhältnis 1:3 als waldverbessernde Maßnahme durch den Stadtförster; Neuformulierung S. 104 und S. 122 zu ggf. erforderlichen Logistikflächen, Ergänzung des LWaldG in den Rechtsgrundlagen

Folgende eingegangene Hinweise wurden nicht berücksichtigt:

- Zurückweisung des Festsetzungswunsches nach Leitungszonen für die Telekom
- Verlagerung der Abstimmung der Anpassungsmaßnahmen im Verkehrsraum auf die nächste Planungsebene
- Anregung, die Zielsetzung des Bebauungsplanes zu ergänzen, dass bestehende Verkehrsanlagen (außerhalb der B-Plangrenze) verkehrs- und planungstechnisch sicher gestaltet und ausgebaut werden

- Klärung der Versickerung bzw. Entsorgung des Niederschlagswassers auf der nächsten Planungsebene (Lfd. Nr. 13)

6 MONITORING

Die Städte und Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (vgl. § 4c BauGB).

Durch die Umweltüberwachung (Monitoring) sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen in der Folge der Durchführung der Bauleitpläne frühzeitig ermittelt werden, sodass geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können.

Die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen ist nach Beendigung der Baumaßnahme zu überprüfen und die Bilanz fortzuschreiben. Die Stadt Eberswalde und der Landkreis Barnim als Vorhabenträger sind für die Umsetzung und Funktionskontrolle der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verantwortlich.

Aufgestellt im Juni 2024