



öffentlich

Stadtplanungsamt

Datum: 2015-11-04

Informationsvorlage

Drucksachen-Nr.
I-6022/2015

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt	17.11.2015
Stadtverordnetenversammlung	08.12.2015

Titel:

Bürgerhaushalt 2015 - Platz 5 Nutzung des ehem. Freibades X. Welfestspiele, z. B. als Campingplatz, Naturbadestelle, Angelteich

Erläuterung/Begründung:

Anlass:

Im Bürgerhaushalt 2015 erhielt der Vorschlag, das Gelände des ehemaligen Freibades X. Welfestspiele für die Naherholung zu nutzen, beispielsweise als Campingplatz, Naturbadestelle oder Angelteich 233 Stimmen, und belegte den 5. Platz.

Bestandsaufnahme:

Das Freibad X. Welfestspiele war bis zur Wende eines von zwei öffentlichen Freibädern in der Stadt Luckenwalde. Nach der Wende wurde es aufgegeben. Die Gebäudesubstanz und die Anlagen verfielen. Einige Bestandteile wurden – insbesondere auch aus Sicherheitsgründen – zurückgebaut. Auf dem Gelände wurde offensichtlich Bauschutt und sonstiger Abfall abgelagert. Aus den ehemaligen Liegewiesen entwickelten sich durch Sukzession wertvolle Biotope, die Schutzstatus besitzen.

Im Rahmen des Stadtumbaus wurde unmittelbar am ehemaligen Eingang das Wohngebäude Straße des Friedens 41d abgerissen.

Ein Weiterbetrieb bzw. eine Wiederaufnahme der Freibadfunktion steht nicht zur Diskussion. Der Betrieb des Freibades Elsthal muss bereits erheblich durch die Stadt subventioniert werden.

Das ruinöse Ensemble hat aber durchaus eine erhebliche Anziehungskraft auf Spaziergänger, spielende Kinder und auf Jugendliche. Das vorhandene, völlig vermüllte, aber mit Wasser gefüllte und mit Fischen besetzte Beckenfragment, die Gebäudereste als Kletterlandschaft und das freistehende Dach als Regenschutz haben ihre Reize, Jugendliche nutzen die Fläche zum feiern und chillen, neben der damit verbundenen zunehmenden

Vermüllung besteht auch eine erhebliche Brandgefahr durch weggeworfene Zigarettenkippen oder durch Lagerfeuer. Angesengte Bäume belegen, dass die diesbezügliche Sorge der Anwohner alles andere als unbegründet ist.

Insgesamt nimmt auch die Vermüllung weiter zu, offensichtlich gibt es noch immer Luckenwalder, für die der vorhandene, nicht weit entfernte Recyclinghof keine attraktive Alternative zur Müllentsorgung im Wald darstellt.

Handlungsbedarf:

Trotz bereits erfolgter Maßnahmen zur Sicherung des Geländes (Abriss ruinöser Bausubstanz, Entfernung von Klettermöglichkeiten, Abflachung des Beckenrandes) sind Maßnahmen auf dem Gelände dringend geboten.

Vorlauf:

Seitens des Stadtplanungsamtes wurde geprüft, inwieweit eine Umgestaltung des Geländes durch ökologische Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen refinanziert werden könnte. Gedacht wurde an Rückbau und Entsiegelung, aber auch an Aufwertung und Pflege des Biotops. Dazu fand u.a. eine Begehung mit der Flächenagentur Brandenburg GmbH statt. Diese verlief aber ohne Ergebnis, da die Fläche nicht in das „Beuteschema“ der Flächenagentur passt. Die Fläche ist einerseits zu klein, andererseits ist der Kosten/Nutzen-Verhältnis (d.h. die erzielten Ökopunkte im Verhältnis zu den Kosten) zu ungünstig. Daher kommt die Fläche für Kompensationsmaßnahmen im Rahmen von Planfeststellungsverfahren (Hauptaufgabe der Flächenagentur) nicht in Frage, weil im Rahmen von Planfeststellungsverfahren die Eingriffe stets vollständig ausgeglichen werden müssen und andere Belange in der Entscheidung über den Ausgleich nicht berücksichtigt werden dürfen.

Bei Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe aufgrund von Bebauungsplanverfahren sieht dies anders aus. Hier wird über die Vermeidung von Eingriffen und den Ausgleich im Rahmen der Abwägung der Belange entschieden. In der Konsequenz führt dies dazu, dass in begründeten Fällen der Ausgleich nicht im Verhältnis 1:1 erfolgen muss.

Dies kann insbesondere bei Maßnahmen mit ungünstigem Kosten-Nutzen-Verhältnis zum Tragen kommen.

Ziel und Lösungsvorschlag:

Für die Gestaltung und die Nachnutzung des Geländes sind die Anforderungen aus dem Naturschutzrecht und der Wunsch der Freizeit- und Naherholungsnutzung vermeintlich konkurrierende Ziele. Andererseits würden „besucherlenkende Maßnahmen“ auch dem Naturschutz dienen.

Nach Brandenburger Lesart (HVE – Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft) ist es nicht möglich, den im Rahmen einer Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme zu schaffenden Erlebniswert anrechnen zu lassen (also als Ersatzmaßnahme finanzieren zu lassen). Die HVE ist allerdings nur eine Empfehlung, die Praxis in anderen Bundesländern zeigt, dass die Eingriffsregelung des BNatSchG und des BauGB vielmehr Spielraum lässt, als im Land Brandenburg gewährt wird.

Diese restriktive Brandenburger Haltung bröckelt jedoch: Im Rahmen des Pilotvorhabens Kommunale Flächenpools der Ministerien für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft sowie für Infrastruktur und Landesplanung, an dem die Stadt Luckenwalde gemeinsam mit fünf weiteren Brandenburger Städten beteiligt war, wurden neue Wege zur Finanzierung von Aufwertungsmaßnahmen auf Brach- und Konversionsflächen diskutiert. In der Fachtagung „Dialog Stadtumbau: Freiräume in der Stadt“ – Gemeinsame Fachtagung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) sowie des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) am 9. Juni 2015 in Forst wurde anhand von Beispielen aus dem Land Berlin (Park am Nordbahnhof) angeregt, auch im Land Brandenburg sich von den selbstgegebenen Beschränkungen zu lösen, und auch die Entwicklung des Erlebniswertes und der Landschaftsgestaltung anzurechnen.

Die Intention des Pilotvorhabens war es, neue Finanzierungsmöglichkeiten für die Gestaltung von Freiräumen in der Stadt zu entwickeln. Hier könnte die Stadt Luckenwalde ansetzen und als Vorreiter im Land Brandenburg diesen Lösungsansatz verfolgen. Finanziert aus Mitteln des Ökopools könnte ein Gestaltungskonzept erarbeitet werden, dass sowohl den Schutz der Biotope, als auch die Entsiegelung und Beräumung, sowie insbesondere z.B. durch die Anlage eines Wegenetzes, durch naturpädagogische Information und durch die Schaffung von Aufenthaltsqualität (Möblierung) die Naherholungsfunktion zu fördern, aber auch – auch im Sinne des Biotopschutzes und der Gefahrenabwehr - zu lenken.

Die Anlage eines Angelteiches oder anderer dem Thema „Wassererlebnis“ entsprechender Elemente könnte im Rahmen dieses Konzeptes geprüft werden.

Eine Konzeptentwicklung unter Einbeziehung der benachbarten Schulen erscheint denkbar. Die Herstellung eines Naturbadeteiches sowie die Einrichtung eines Campingplatzes können jedoch aufgrund der Ergebnisse Machbarkeitsstudie für das Freibad Elsthal ausgeschlossen werden. Abgesehen von den wohl nicht zu bewältigenden Konflikten mit dem Naturschutz dürfte auch die vorhandene Fläche und die Lage in Relation zu anderen Naherholungszielen (Flaeming-Skate) und ihren geringen Größenumfang für einen wirtschaftlich tragfähigen Betrieb eines solchen Unternehmens nicht geeignet sein.

Die Finanzierung sowohl der Planung als auch der Umgestaltung sollte über den ökologischen Flächen- und Maßnahmenpool der Stadt Luckenwalde erfolgen. Die Finanzierung ist dann allerdings abhängig von dem Vorhandensein von Eingriffen. Auf jeden Fall ist eine Vorfinanzierung erforderlich, dies sehen die §§ 135a, 135b und 135c des Baugesetzbuches so vor. Auch die Planungskosten, die zuerst anfallen, können erst dann refinanziert werden, wenn eine Umsetzung – zumindest in ersten abrechenbaren Bauabschnitten - erfolgt ist. Dies bedeutet auch, dass die Stadt mit den Planungskosten in die Vorleistung gehen muss, ohne den genauen Zeitpunkt der Refinanzierung zu kennen. Die Refinanzierung unterliegt stets dem Risiko, ausreichende Eingriffe nicht zu akquirieren, und kann sich daher auch über einen längeren Zeitraum erstrecken. Die Erstellung des planerischen Konzepts könnte aus den für das Produktkonto angemeldeten Haushaltsmitteln finanziert werden.

Bürgermeisterin

Amtsleiter

Sachbearbeiter