

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/945/2013**

Datum: 14.03.2013

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
61 - Stadtentwicklungsamt

Betrifft: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 313/1 "Ehemalige Landeslinik"
- Aufstellungsbeschluss nach § 12 BauGB

Beratungsfolge:

Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	09.04.2013	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	25.04.2013	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 313/1 „Ehemalige Landeslinik“ wird gem. § 12 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Zum Geltungsbereich gehören folgende Flurstücke:

Flur 6 Gemarkung Eberswalde, Flurstücke 667, 697, 701 – 704, 706, 708, 709, 1488, 1490, 1499, 1500, 1506.

Der Übersichtsplan (unmaßstäblich) in der Anlage 1 ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

Durch das Planverfahren soll das Nachnutzungs- und Entwicklungskonzept des Grundstückseigentümers für die Liegenschaft der ehemaligen Landeslinik auf städtebauliche Verträglichkeit geprüft und ggf. angepasst werden.

Es muss planerisch geklärt werden, ob die Nutzungsvorstellungen des Eigentümers wie die Schaffung von sozialen und kulturellen Einrichtungen (Kita, Künstlerhaus, Atelier und Künstlerwohnungen, Ausstellungen), die Schaffung von Wohnraum für Studenten und Senioren, die Schaffung von Einrichtungen zur Betreuung und Pflege von Senioren und die Ansiedlung gebietsaffiner Gewerbebetriebe (Beherbergung, Gastronomie, Wachschatz) städtebaulich vertretbar sind und wie bodenrechtliche Spannungen vermieden werden können. Die Bebauungsstruktur gilt es zu erhalten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Boginski
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1 Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Anlage 2 Antrag auf Einleitung eines Verfahrens nach § 12 BauGB

Fin. Auswirkungen: Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input checked="" type="checkbox"/>					
Haus- haltsjahr	Ertrag / Aufwand bzw. Einzahlung/ Auszahlung	Produkt- gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt (in €)	Aktueller Ertrag bzw. Aufwand (in €)
a) Ergebnishaushalt:					
b) Finanzhaushalt: (für Investitionen Maßnahmenummer: _____)					
Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei: Ja: <input type="checkbox"/> nicht erforderlich: <input type="checkbox"/>					
Erläuterung:					
Abstimmung mit der Behindertenbeauftragten erforderlich: Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input checked="" type="checkbox"/>					
Abstimmung erfolgte: Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input type="checkbox"/>					
Mitzeichnung Amtsleiter/in:		Mitzeichnung Kämmerer/in:		Mitzeichnung Dezernent/in:	

Sachverhaltsdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.11.2011 bereits einen Aufstellungsbeschluss für das Gebiet östlich der Breite Straße, nördlich der Oderberger Straße und südlich der ehemaligen Wärtersiedlung, der Dr.-Gillwald-Höhe gefasst. Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 29,8 ha (= 298.000 m²). Der Bebauungsplan Nr. 313 „Oderberger Straße“ soll der Sicherung, dem Schutz und der behutsamen Weiterentwicklung des Standortes als Sondergebiet für ein Krankenhaus und soziale Einrichtungen gem. § 11 Abs. 1, 2 BauNVO 1990 dienen.

In dem Plangebiet des o. g. Aufstellungsbeschlusses befindet sich die 2007 durch die Morgenstern GbR ersteigerte Liegenschaft der ehemaligen Landesclinik.

Die Morgenstern GbR stellte im Februar 2013 der Verwaltung ihre Nachnutzungs- und Entwicklungskonzeption für die Liegenschaft vor, die die Morgenstern GbR sehr kurzfristig umsetzen möchte. Die Konzeption basiert auf dem kompletten Erhalt der wertvollen parkähnlichen Bebauungsstruktur. Neue Nutzungen sollen das Gebäudeensemble auf Dauer sichern. Die einzelnen Nutzungen sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Da auch die Kooperation mit dem Martin-Gropius-Krankenhaus in der Nachnutzungs-konzeption eine tragende Säule darstellt, entspricht sie in verwandter Weise der Zielstellung des durch Aufstellungsbeschluss eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens Nr. 313 „Oderberger Straße“ und kann das angestrebte Sondergebiet im Falle der städtebaulichen Verträglichkeit durch Nutzungsergänzungen behutsam weiterentwickeln.

Die Morgenstern GbR hat für ihre Grundstücke die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bei der Gemeinde beantragt. Der Antrag und der eingereichte Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Die Verwaltung steht dem Konzept aufgeschlossen gegenüber und befürwortet die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der bedarfsgerecht und schneller eine Klärung der städtebaulichen Verträglichkeit mit seiner Umgebung bzw. eine Klärung der Zulässigkeit der beabsichtigten Änderungen der Nutzung von Gebäuden der ehemaligen Landesklinik herbeiführen kann.

An dem von der Stadt eingeleiteten Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 313 „Oderberger Straße“ wird festgehalten, denn, unabhängig vom Ergebnis des Aufstellungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 313/1, wird eine Sicherung der städtebaulichen Ordnung für das Gesamtgebiet für notwendig erachtet.

Das Verfahren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 313/1 dient der Prüfung der Zulässigkeit ganz konkreter Einzelvorhaben. Sollte der vorhabenbezogene Bebauungsplan scheitern oder nach Inkraftsetzung wieder aufgehoben werden oder aus anderen Gründen unwirksam sein, ist die städtebauliche Ordnung über den Bebauungsplan Nr. 313 „Oderberger Straße“ gesichert. Über eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB kann geregelt werden, dass die festgesetzte Nutzung im Bebauungsplan Nr. 313 „Oderberger Straße“ nur unter der Bedingung, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 313/1 ersatzlos außer Kraft getreten ist, gilt.