

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 313/1 „Ehemalige Landeslinik“**

Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

**PLANUNGSANLASS**

Die Morgenstern GbR ist Eigentümerin der 2007 ersteigerten Liegenschaft der ehemaligen Landeslinik an der Oderberger Straße 8. Im Februar 2013 stellte die Eigentümerin 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.

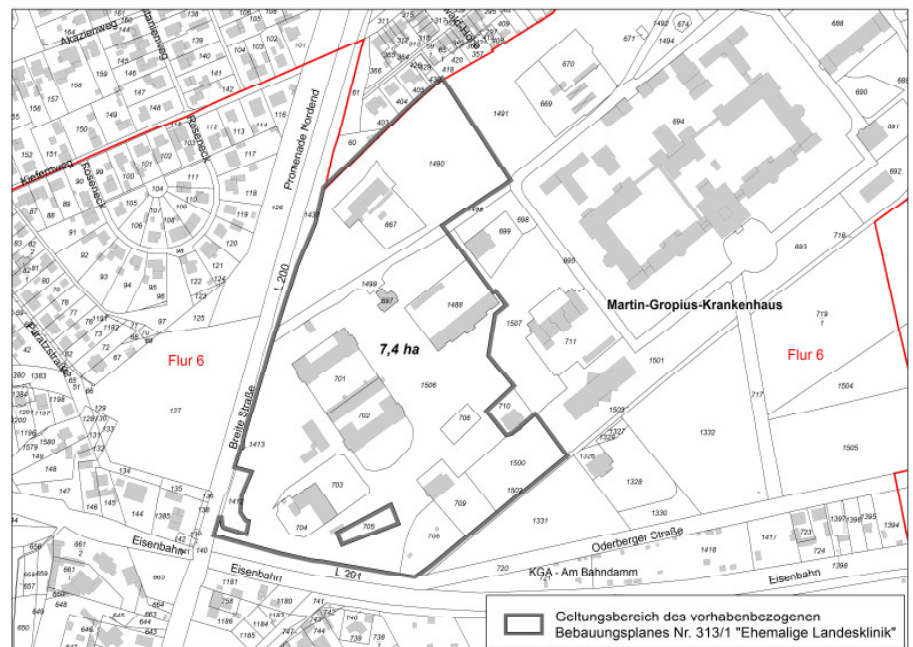


**VERFAHREN**

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 m<sup>2</sup>). 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 Landeslinik mit einer Fläche von 7,4 ha.

Die Nachnutzungs- und Entwicklungskonzeption der Morgenstern GbR stellt auch auf eine Kooperation mit dem Martin-Gropius-Krankenhaus ab. Insofern entspricht das Entwicklungskonzept 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. Die Verwaltung steht dem Konzept aufgeschlossen gegenüber und befürwortete 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 Landeslinik herbeiführen kann.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 25.04.2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 313/1 „Ehemalige Landesklinik“ gem. § 12 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 16.05.2013 im Eberswalder Monatsblatt bekannt gemacht.

Zum Geltungsbereich gehören folgende Flurstücke:

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

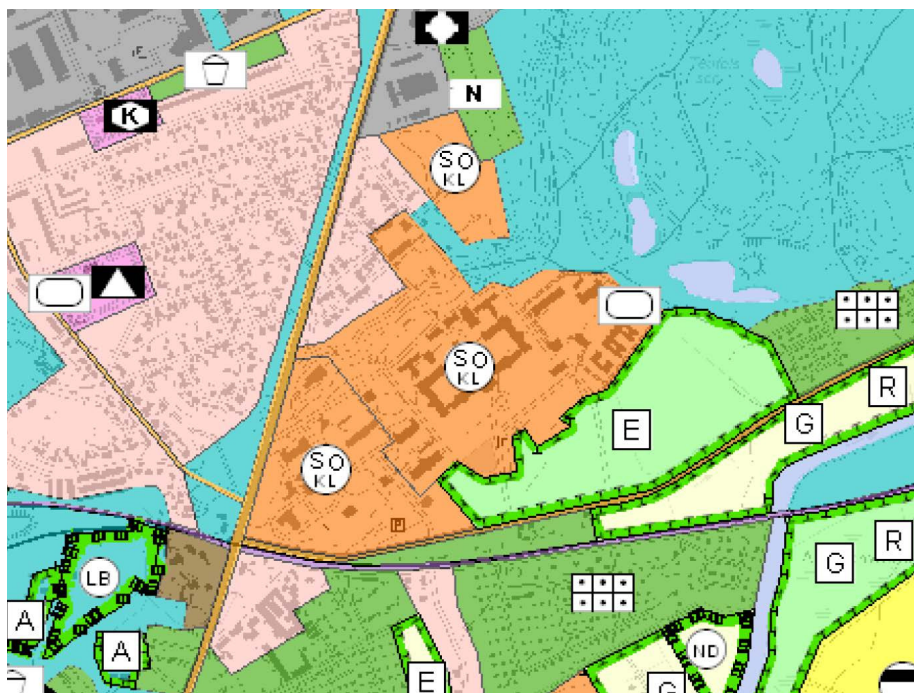
An dem von der Stadt eingeleiteten Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 313 „Oderberger Straße“ wird festgehalten, denn, unabhängig vom Ergebnis des Aufstellungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 313/1, wird eine Sicherung der städtebaulichen Ordnung für das Gesamtgebiet gegenwärtig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

### ZIEL DER PLANUNG

Durch das Planverfahren soll das Nachnutzungs- und Entwicklungskonzept des Grundstückseigentümers für die Liegenschaft der ehemaligen Landesklinik 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.

### BERÜCKSICHTIGUNG ÜBERGEORDNETER ODER ANDERER PLANUNGEN



Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde ist das Plangebiet als Sonderbaufläche Landesklinik dargestellt. Im geänderten Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird das Gebiet als Sondergebiet Klinik dargestellt. Die Entwicklung neuer Wohnformen für ältere Menschen im Plangebiet, die solange wie möglich selbst bestimmt in einer „normalen“ Wohnung leben wollen und dabei jeder Zeit auch auf Hilfe, Betreuung und Pflege zurückgreifen können, verletzt nicht das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB. Nach § 12 Abs. 3a BauGB besteht die

Möglichkeit ein Baugebiet auf Grund der BauNVO festzusetzen oder sonstige Nutzungen allgemein unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festzusetzen.

### ORT DER EINSICHTNAHME UND ERÖRTERUNG

Stadtentwicklungsamt, Breite Str. 39, 16225 Eberswalde vom  
Die Einsichtnahme kann zu den üblichen Dienstzeiten erfolgen.

**19.06.2013 bis 02.07.2013.**

**Mo, Mi, Do 8-16 Uhr, Di 8-18 Uhr, Fr 8-12 Uhr**

Auskünfte über die Planung erteilt während der üblichen Sprechstunden:

**Di 8-12 Uhr und Do 13-18 Uhr im Stadtentwicklungsamt Frau Pohl, Zi. 4.**

Das Informationsblatt ist ebenfalls im Internet unter [www.Eberswalde.de](http://www.Eberswalde.de) einsehbar.

Stellungnahmen können per Email auch unter [Stadtentwicklungsamt@eberswalde.de](mailto:Stadtentwicklungsamt@eberswalde.de) eingereicht werden.

## **LÖSUNGSANSÄTZE/VORAUSSICHTLICHE PLANINHALTE**

Der wachsende Anteil älterer Menschen hat Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Ältere Menschen haben den Wunsch, so lange wie möglich selbstbestimmt in einer normalen Wohnung zu leben. Hierfür sind in großem Maße entweder Anpassungen im Bestand oder die Entwicklung neuer Wohnformen für ältere Menschen nötig. Wohnformen werden als Abbild einer Lebensform verstanden, die sich wiederum in einer Haushaltsform und einer bestimmten Art und Weise, den Lebensalltag zu organisieren, ausdrückt. Die Liegenschaft der ehemaligen Landeslinik verfügt über eine wertvolle Bausubstanz sowie Freiflächen und weist eine gute Eignung für besondere Wohnformen auf.

Zur Verwirklichung der Planungsziele werden drei Lösungsansätze geprüft.

Zum Einen besteht die Möglichkeit im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Baugebiet nach BauNVO festzusetzen. Für den vorliegenden Planungsfall wäre ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO und ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO zu prüfen.

Zum Anderen besteht die Möglichkeit auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festzusetzen.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen werden nur solche Vorhaben zulässig sein, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

### **Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO**

Die angestrebte Nachnutzung der Gebäude im Plangebiet durch besondere Wohnformen unterscheidet sich wesentlich durch ihre besondere Nutzung von den Baugebieten nach §§ 2-10 BauNVO. Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen. Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung besonderer Wohnformen.

Insbesondere sollen „besondere Wohnformen im Alter“ geschaffen werden, die ein Leben in Gemeinschaft und familienähnlichen Strukturen ermöglichen und eine Unterstützung absichern, angefangen bei ambulanten Diensten über betreutes Wohnen bis hin zu teilstationären Pflegemöglichkeiten.

Das betreute Wohnen soll nicht nur auf das Wohnen im Alter beschränkt bleiben. Zum betreuten Wohnen gehören auch andere hilfsbedürftige Gruppen wie Jugendliche, geistig und/oder körperlich beeinträchtigte Menschen u. a., die von Sozialarbeitern, Psychologen, Erziehern, Therapeuten oder Pflegekräften betreut und unterstützt werden.

Unter der besonderen Wohnform „Einmieten auf Zeit“ sollen auch Studenten die Möglichkeit haben, im Sondergebiet eine klassische Zweck-WG zu gründen.

Zur Abrundung des sonstigen Sondergebietes soll auch Menschen Platz geboten werden, die ein ganzheitliches Lebenskonzept verfolgen und in einer besonderen Wohnform Wohnen und Arbeiten vereinen. Jungen Existenzgründern und Kreativen sollen ebenso Räumlichkeiten zur beruflichen Entwicklung zur Verfügung stehen. Ausstellungsräume sollen einem öffentlichen Publikum einen Einblick in die kreativen Arbeiten gewähren.

Unterkünfte insbesondere für Angestellte und Besucher von Patienten und Insassen des Martin-Gropius-Krankenhauses sowie Betreuungsangebote für Kinder und Jugendliche sollen die Nachnutzungsmöglichkeiten des vorhandenen Gebäudekomplexes erweitern.

Sonstige untergeordnete Gewerbebetriebe bspw. des Wachsches, der Objektverwaltung, der Gastronomie und der Gebietsnahversorgung gehören wegen ihrer Affinität ebenso in das Sondergebiet.

Die quantitative Häufung der Besonderen Wohnformen im Plangebiet verdichtet sich zu einer qualitativen Veränderung und erreicht so eine strukturelle Unterscheidung zu den Baugebieten nach §§ 2-10 BauNVO. Die Einseitigkeit der Nutzungsstruktur ist das Merkmal der Unterscheidung zu den übrigen Baugebieten.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Hinweis aufzunehmen, dass nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gebäudebezogen verpflichtet.

Auf diese Weise sind spätere Änderungen der geplanten Nutzung möglich, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Änderungsverfahren durchlaufen muss. Es reicht die Änderung des Durchführungsvertrages

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes stellt eine Lösungsmöglichkeit dar.



## Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Die angestrebte Nachnutzung der Gebäude im Plangebiet durch besondere Wohnformen unterscheidet sich wesentlich durch ihre besondere Nutzung von den Baugebieten nach §§ 2-10 BauNVO. Ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO scheidet daher aus. Auf Grund der vorhandenen Nachbarschaft mit der Forensischen Klinik muss auch von einer Gebietsunverträglichkeit ausgegangen werden.

Gegenüber der heranrückenden Wohnbebauung/ -nutzung besteht seitens der vorhandenen Forensischen Klinik ein Schutzanspruch/ Gebietsanspruch. Vgl. Sächs. OVG U.v.3.3.2005 1B 120/04.

Ein allgemeines Wohnverhalten, zu dem auch der hervorgerufene Zu- und Abgangsverkehr gehört, kann negativ auf Therapiemaßnahmen wirken. Ebenso kann sich das Verhalten der Patienten der Klinik, auf Grund der fachspezifischen Ausrichtung der Klinik, und/oder der Nutzer von Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke auf Anwohner negativ auswirken. So können sich Verhaltensweisen von Therapiepatienten irritierend auf Anwohner auswirken, die zu gegenseitigen Spannungsverhältnissen und Konflikten führen könnten. Ebenso ist zu befürchten, dass normales Wohnverhalten negative Auswirkungen auf Therapiemaßnahmen von Klinikinsassen hervorruft (Suchtkranke werden Feierlichkeiten der Nachbarschaft ausgesetzt).

Eine allgemeine Wohngebietsentwicklung steht im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

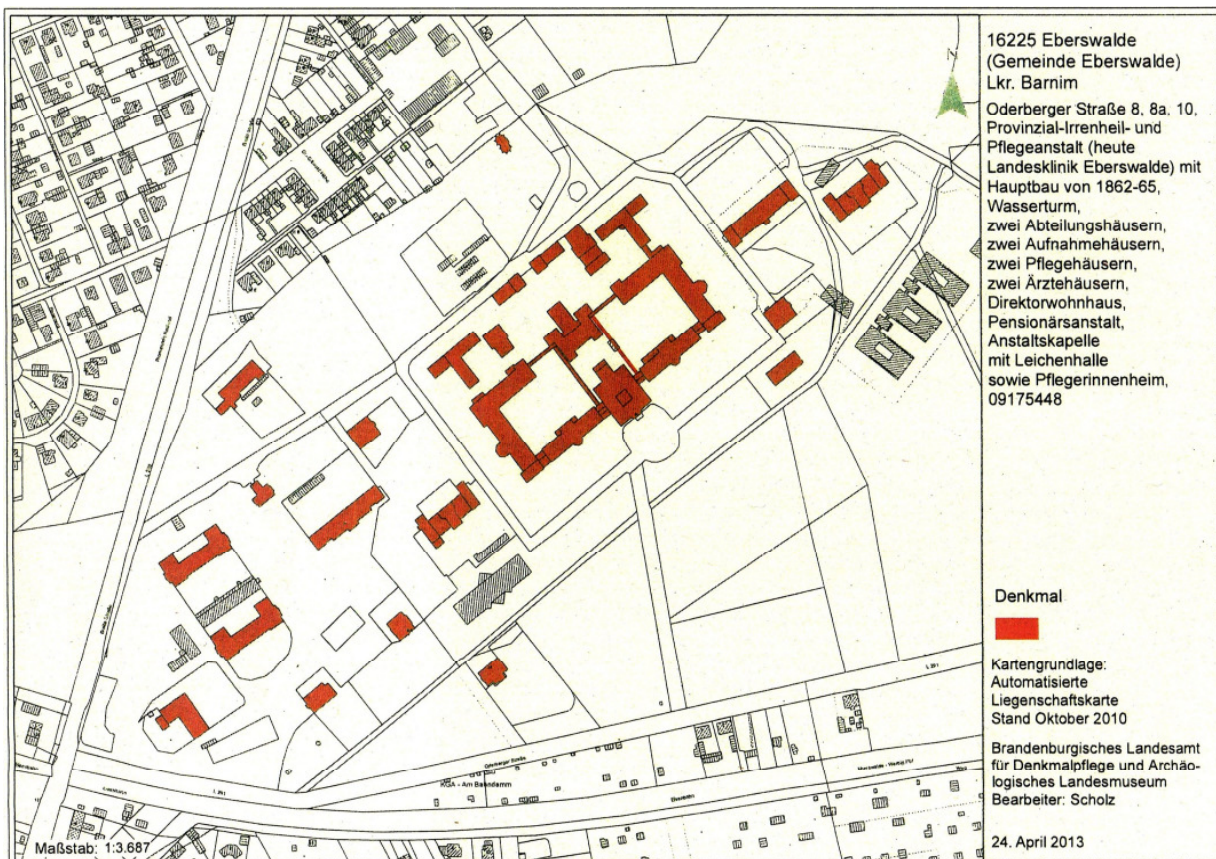
Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes scheidet als planerische Lösung aus.

## Allgemeine Festsetzung einer baulichen oder sonstigen Nutzung auf sonstige Weise

Die Einzelvorhaben können konkret gebäudebezogen festgesetzt werden, so dass bereits aus der Satzung eindeutig bestimmbar ist, welches Vorhaben der Vorhabenträger zu realisieren hat. Spätere Änderungen der baulichen Nutzung bedürfen dann allerdings dem Durchlauf eines Änderungsverfahrens für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

## Berücksichtigung von Rechtsvorschriften

### Denkmalschutz §§ 7, 9 BbgDSchG



## **ERFORDERLICHER UMFANG UND DETAILIERUNGSGRAD DER UMWELTPRÜFUNG**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde – hier die Stadt Eberswalde – für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen ihrer allgemeinen Unterrichtung über die Ziele und Zwecke der Planung auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Dies geschieht mit Hilfe dieses Informationsblatts. Eine erste Einschätzung der Umweltbelange ergibt:

### **Schutzgut: MENSCH UND BEVÖLKERUNG**

#### **Kurze Beschreibung des Zustandes:**

Im Plangebiet gibt es eine Hausgemeinschaft von 19 Personen. Ein Cafe und Räume für Wachschatz und Objektverwaltung werden derzeit bereits genutzt. Der überwiegende Teil der Gebäude im Plangebiet steht jedoch leer.

Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Haus 4 – Forensische Psychiatrie, das Haus 5 – Fachbereich für Sozialpsychiatrische Rehabilitation, Klinikschule und das Haus 21 - Fachbereich für Sozialpsychiatrische Rehabilitation, Heimbereich.

Die Aufgabe der Forensischen Psychiatrie besteht darin, durch eine spezifische Therapie die vom Patienten ausgehende Gefährlichkeit soweit zu verringern, dass die Wahrscheinlichkeit eines erneuten schwerwiegenden Delikts und somit das Risiko für die Allgemeinheit vertretbar gering (minimal) wird.

Der Fachbereich für Sozialpsychiatrische Rehabilitation hat die Wiedereingliederung von nicht krankenhausbearbeitungsbedürftigen vordergründig psychisch behinderten Menschen in gemeindenaher Wohn- und Betreuungsformen zur Aufgabe.

Im ebenfalls östlich an das Plangebiet angrenzenden Schäferhaus befindet sich eine Wohnstätte für mehrfachgeschädigte Abhängigkeitskranke, eine Teileinrichtung des Schäferhauses Ladeburg.

Das Plangebiet und das Gelände des Martin-Gropius-Krankenhauses sind für die Allgemeinheit zugänglich.

#### **Kurze Bewertung der Auswirkungen der Planung:**

Da die Planung eine Verträglichkeit mit der Umgebung sicherstellen muss, d.h. insbesondere Rücksicht auf den Therapiebetrieb in der Nachbarschaft nehmen muss, müssen Beeinträchtigungen mit den Mitteln der Planung auf diesen ausgeschlossen werden. Dem dient dieses Planverfahren.

Das Entwicklungskonzept des VHT lässt keine negativen Auswirkungen wie Lärm, Geruch, Staub und Erschütterung auf Mensch und Bevölkerung erwarten. Fehlende nachbarschaftliche Akzeptanz und das Aufeinandertreffen von Gesunden und Kranken können zu Irritationen und Spannungen führen.

### **Schutzgut: BODEN**

#### **Kurze Beschreibung des Zustandes:**

Das 7,4 ha große parkähnliche Gelände ist sehr locker mit 1-3 geschossigen Gebäuden in der Pavillonbauweise bebaut. Der Versiegelungsanteil beträgt überschlägig ein Fünftel der Plangebietsfläche. Der größte Teil der Versiegelungen wird von den Straßen und Wegen im Plangebiet verursacht.

Relevanten Boden- bzw. Grundwasserbelastungen sind nicht bekannt.

#### **Kurze Bewertung der Auswirkungen der Planung:**

Die Nachnutzung der wertvollen Gebäudesubstanz hat keine Auswirkungen auf die Bodenfunktion. Im Falle der Ausweisung neuer überbaubarer Grundstücksflächen ist von einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Bodenfunktion auszugehen.

## **Schutzgut: TIERE, PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIelfALT**

### **Kurze Beschreibung des Zustandes:**

Die parkähnliche Anlage ist mit großen alten Parkbäumen bestanden, die geeignet erscheint, Fledermäusen, Vögeln und Insekten insbesondere in den Jahren des Leerstandes Lebensraum zu bieten.

### **Kurze Bewertung der Auswirkungen der Planung:**

Mit der Aufnahme einer neuen Nutzung der jeweiligen Gebäude erhöht sich die menschliche Frequentierung im Plangebiet. Dies kann zu geringfügigen Beeinträchtigungen führen.

## **Schutzgut: KULTURGÜTER UND SONSTIGE SACHGÜTER**

### **Kurze Beschreibung des Zustandes:**

Das Plangebiet überplant die zweite Erweiterungsphase der Landes-Irren- und Pflegeanstalt, die von 1898 bis zum 1. Weltkrieg andauerte. Nach der Fertigstellung des Hauptkomplexes wurden ergänzende Bauten als freistehende Einzelhäuser, nach dem sogenannten Pavillonsystem, realisiert. Grund für die Veränderung der Baustruktur, war eine Erkenntnis aus dem Jahr 1866, dass die Blockstruktur, die Ausbreitung von Infektionen begünstige. Bis 1914 entstanden auf dem bis dahin unbebauten Areal, beidseitig des Hauptkomplexes neue Krankentrakte, Wohnhäuser für leitende Ärzte und eine Leichenhalle mit Kapelle. Die Gebäude folgten anfangs noch dem regelmäßigen Schema der Ursprungsanlage, wurden aber bereits als Einzelbauten im Sinne des Pavillonsystems errichtet. Durch die Planung soll eine Nachnutzung der Gebäude in städtebaulich-verträglicher Weise mit der Umgebung sichergestellt werden.

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäudeensemble besitzt besondere Orts-, sozial und baugeschichtliche Bedeutung.

### **Kurze Bewertung der Auswirkungen der Planung:**

Der überwiegende Teil der Gebäude steht unter Denkmalschutz. Alle baulichen Eingriffe in Denkmale sind in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zu treffen.

## **Schutzgut: KLIMA UND LUFT**

### **Kurze Beschreibung des Zustandes:**

Die erhaltenswerten Grün- und Gehölzbestände sowie Baumgruppen sorgen für Schatten und Kühlung im Plangebiet. Die Nadelgehölze filtern ganzjährig den Feinstaub aus der Luft, die Laubgehölze nur in der Vegetationszeit zwischen Frühling und Herbst. Die von Gehölzen verursachte Verdunstungskälte mildert das Aufheizen der Gebäude. Selbst bei Starkregenereignissen schützen die Grünflächen: Sie nehmen die überschüssige Feuchtigkeit auf und verringern somit das oberflächliche Abfließen des Wassers.

### **Kurze Bewertung der Auswirkungen der Planung:**

Das Planungsziel (Nachnutzung des Gebäudebestandes) hat keine spürbaren Auswirkungen auf Klima und Luft. Die wertvollen Grün- und Gehölzbestände sollen erhalten bleiben und geschützt werden.