

Entwicklung „Ehemalige Landeslinik“

Verfahrensstand + Probleme

Anne Fellner, Baudezernentin

ABPU am 13.01.2015

Ausgangssituation



Eigentümer:
Erste Morgenstern Grund-
stücksverwaltungs GbR,
Karlsruhe

Erwerb: 2009 vom Land
Brandenburg

**Planungsrechtliche
Situation:**
Sondergebiet „Klinik“

Verfahrensstand Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- **Einleitungsbeschluss:** StVV 25.04.2013
- **Planungsziel:** Nachnutzungs- und Entwicklungskonzept auf städtebauliche Verträglichkeit prüfen
- Planerische Klärung, ob die Nutzungsvorstellungen des Eigentümers mit den Zielen der Stadt (und des Landkreises Barnim) vereinbar sind

Verfahrensstand Vorhabenbezogener Bebauungsplan

➤ **Frühzeitige Beteiligung:**

- für die Öffentlichkeit in der Zeit vom 19.06. bis 02.07.2013
- für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 20.06.2013 und Frist bis 26.07.2013

➤ **Bericht über die Ergebnisse:**

- StVV nahm am 21.11.2013 die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen TÖB zur Kenntnis

Verfahrensstand Vorhabenbezogener Bebauungsplan

➤ Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

- Forderung nach Untersuchung von potentiellen Lebensräumen für geschützte Tierarten
- Sicherung der fußläufigen Erschließung Jüdischer Friedhof
- LK sieht die mögliche Ansiedlung von stationären Pflegeeinrichtungen für Senioren und stationären Einrichtungen der Eingliederungshilfe kritisch
- keine Bedenken zur Entwicklung eines SO „Soziales Leben“ im vBPL

Verfahrensstand Vorhabenbezogener Bebauungsplan

➤ Entwurfserarbeitung:

- Abstimmung nicht möglich zwischen Stadt und VHT zur weiteren Konkretisierung der Vorhaben
- VHT schuldet Angaben zu den konkreten Nutzungen und ihrer Lage im Plangebiet und weiteren vorhabenbezogenen beurteilungsrelevanten Angaben (wie bspw. Nutzergruppen, Stellplatzanzahl und –lage, Betriebszeiten, Zu- und Abfahrtsverkehr, Einrichtungsstandards, etc)
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan muss vom VHT zwingend konkretisiert werden.
- Anschreiben vom 18.02.2014, 21.03.2014, 25.03.2014 und 30.10.2014

Bauordnungsrechtliche Verfahren

- Im Oktober 2012 erfolgte durch die uBAB eine Nutzungsuntersagung des bereits bezogenen Gebäudes ehemals „ Haus 16 „ (17 Erwachsene und 2 Kinder) nach Leerstand seit 2002 mit Aufgabe der Nutzung als ehemaliges Klinikgebäude des Fachbereiches für sozialpsychiatrische Rehabilitation.
- Widerspruch und Anfechtungsklage zur Nutzungsuntersagung mit Antrag auf Aussetzung der Vollziehung vom RA im Auftrag der Eigentümergemeinschaft Erste Morgenstern Grundstücksverwaltungs GbR
- Beschluss des Verwaltungsgerichtes Frankfurt (Oder) vom 16.05.2013 mit dem Ergebnis, dass die Anfechtungsklage keinen Erfolg hat und dem Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruches nicht stattgegeben wird.
 - Tenor: „ Eine Wohnnutzung ist illegal und derzeit planungs- und bauordnungsrechtlich nicht genehmigungsfähig.“

Bauordnungsrechtliche Verfahren

- Die Eigentümergeinschaft und die einzelnen Mieter reichten zu dem Beschluss des VwG Frankfurt Oder beim OVwG Berlin-Brandenburg Beschwerde ein.
- Beschluss des OVwG vom 19.07.2013 mit dem Inhalt: „Die Beschwerde wird verworfen und im Wesentlichen auf die Entscheidung des VwG verwiesen“.

Auszug: „...durch den bloßen Aufstellungsbeschluss für einen B-Plan (vorhabenbezogener B-Plan Nr. 313/1 der Eigentümergeinschaft mit Aufstellungsbeschluss vom 25.04.2013) drängt sich nicht auf, dass derzeit oder in naher Zukunft für das Grundstück der Antragsteller ein Baugebiet festgesetzt wird, dass auch dem Wohnen dient. ...eine Wohnnutzung bewirkt planungsrechtliche Belange und wäre im faktischen Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO unzulässig.“

Bauordnungsrechtliche Verfahren

- Am 08.04.2014 wurde ein Ablehnungsbescheid zum Bauantrag „Nutzungsänderung Haus 16 in ein Wohngebäude mit drei Wohnungen“ formuliert.
- Zum Ablehnungsbescheid reichte die Eigentümergeinschaft Widerspruch am 09.05.2014 ein.
- Dem Widerspruch wurde von der Widerspruchsbehörde des Landkreises Barnim nicht stattgegeben.

Zusammenfassung

Der Vorhabenträger wurde seit Februar 2014 mehrfach aufgefordert, seine Unterlagen zu konkretisieren.

Im Juni 2014 wurde die Notwendigkeit seiner Mitwirkung in einem Gespräch erörtert.

Die Verwaltung unterbreitete mehrfach den Vorschlag, sofern nicht für alle Gebäude konkrete Nutzungsvorstellungen bestehen, das Plangebiet zu verkleinern und nur die Gebäude in die Planung einzubeziehen, für die es konkrete Nutzungsvorstellungen gibt.

Bis heute ist keine Mitwirkung durch den VHT zu verzeichnen. Das Aufstellungsverfahren stagniert.

Der VHT wurde mit Schreiben vom 30.10.2014 nochmals aufgefordert, mitzuwirken.

Zusammenfassung

➤ **Folgen:**

- Kommt der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht zu Stande, richtet sich die Beurteilung von Vorhaben weiterhin nach der derzeitigen planungsrechtlichen Situation.
- Einer Beurteilung wird das faktische Sondergebiet „Klinik“ entsprechend der vorliegenden Gerichtsentscheidung zu Grunde gelegt.
- Bauanträge bzw. beantragte Nutzungen, die nicht der Zweckbestimmung des Sondergebietes „Klinik“ entsprechen, werden abgelehnt.
- Nur über einen Bebauungsplan kann das bestehende Baugebiet bzw. dessen Zweckbestimmung geändert werden.

Ende der Präsentation

Herzlichen Dank für Aufmerksamkeit und Interesse