

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0090/2019**

Datum: 05.11.2019

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
61 - Stadtentwicklungsamt

Betrifft: 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eberswalde
(Bildungscampus Stadtsee)
Aufstellungsbeschluss nach § 13 Abs. 1 BauGB
Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2
BauGB

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt	03.12.2019	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	17.12.2019	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Einleitung des Aufstellungsverfahrens zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eberswalde gemäß § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im „Vereinfachten Verfahren“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Flächendarstellung für die Teilfläche „Haus am Stadtsee“ soll geändert werden. Die Größe der zu ändernden Teilfläche umfasst rund 1,2 ha (Stadtgebiet: rund 9.357,8 ha).

Der Übersichtsplan (Anlage 1) mit der zu ändernden Teilfläche (unmaßstäblich) ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

2. Verzicht auf Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

Von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung billigt den vorliegenden Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eberswalde und seine Begründung in der vorliegenden Fassung vom 07.11.2019.

Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eberswalde und seine Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Nachbargemeinden sowie die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen sind der Stadtverordnetenversammlung zur Prüfung und Entscheidung vorzulegen.

4. Auftrag zur ortsüblichen Bekanntmachung

Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt die Verwaltung, den Beschluss über die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eberswalde ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist bekannt zu machen,

- dass die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eberswalde gemäß § 13 BauGB im Vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll,
- den Ort und die Dauer der öffentlichen Auslegung und
- dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Boginski
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Anlage 2: Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eberswalde einschließlich Begründung in der Fassung vom 07.11.2019

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) Finanzaushalt: (für Investitionen Maßnahmenummer:)					
Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei: Ja: <input type="checkbox"/> nicht erforderlich: <input checked="" type="checkbox"/>					
Erläuterung: Die erforderlichen Planunterlagen für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden innerhalb der Verwaltung erstellt.					
Abstimmung mit der Behindertenbeauftragten erforderlich: Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input checked="" type="checkbox"/>					
Abstimmung erfolgte: Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input checked="" type="checkbox"/>					
Mitzeichnung Amtsleiter/in:	Mitzeichnung Kämmerer/in:	Mitzeichnung Dezernent/in:			

Sachverhaltsdarstellung:

Der langjährig abgeschlossene Pachtvertrag (bis zum Jahr 2035) zwischen der Stadt Eberswalde und dem Berufsbildungsverein Eberswalde e. V. für das Objekt „Haus am Stadtsee“ wird zum 31.12.2019 aufgehoben. Die Fortsetzung des Pachtvertrages ist nach Bekundung des Pächters wirtschaftlich unzumutbar.

Mit Schreiben vom 30.09.2019 gibt es einen Antrag von der „Akademie der Gesundheit Berlin / Brandenburg e. V.“ zum Kauf des Objekts „Haus am Stadtsee“, um hier möglichst bis zum Beginn des neuen Ausbildungsjahres (01.10.2020) einen Bildungscampus für Gesundheitsfachberufe mit Bachelorstudiengängen einzurichten. Die erforderlichen Seminar-, Ausbildungs- und Büroräume sollen im vorhandenen Gebäudebestand geschaffen werden. Weiterhin ist vorgesehen, erforderliche Internatsplätze zu etablieren.

Gegenwärtig ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde (FNP 2019) für diese Teilfläche Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ dargestellt. Die geplante Nutzung (Bildungscampus mit Internat) widerspricht der Darstellung im FNP 2019 und eine Baugenehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB kann gegenwärtig für das Vorhaben nicht erteilt werden.

Aus diesem Grund ist es erforderlich, den FNP 2019 für die Teilfläche „Haus am Stadtsee“ zu ändern. Die Darstellung als Sonderbaufläche soll beibehalten werden. Eine Änderung soll nur für die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche erfolgen. Diese soll zukünftig „Soziales Leben“ sein, wie bei der Teilfläche „Oderberger Straße“. Die Kombination von speziellen Arbeits- und Ausbildungsplätzen mit besonderen Wohnformen ist hier ähnlich gelagert. Deshalb wurde darauf verzichtet, für die geplante Nutzung des vorhandenen Gebäudekomplexes eine neue Zweckbestimmung der Sonderbaufläche zu definieren, sondern entschieden, die vorhandene Zweckbestimmung „Soziales Leben“ auch für diesen Standort zu nutzen. Die Etablierung eines normalen Wohngebietes bzw. einer gewerblichen Nutzung am Standort „Haus am Stadtsee“ soll aufgrund der Außenbereichslage so ausgeschlossen und nur eine engbegrenzte Nachnutzung des vorhandenen Gebäudekomplexes ermöglicht werden.

Die 3. Änderung des FNP der Stadt Eberswalde erfolgt im „Vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 Abs. 1 BauGB. Mit der Beibehaltung der dargestellten Sonderbaufläche und nur der geplanten Änderung der Zweckbestimmung der Sonderbaufläche werden keine Grundzüge der Planung berührt. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Flächengröße des Änderungsbereiches nicht begründet. Es gibt auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgebiete. Ebenso gibt es keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Integration der Teilfläche „Haus am Stadtsee“ in das laufende Verfahren zur 2. Änderung des FNP wurde verworfen und es wurde entschieden, ein separates Änderungsverfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB ohne Umweltprüfung durchzuführen. Das Verfahren zur 2. Änderung erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Umweltprüfung. Aufgrund der verschiedenen Teilflächen mit unterschiedlichen planerischen Anforderungen sowie der zahlreichen eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind noch Recherchen erforderlich und Abwägungsbelange zu prüfen. Somit könnten die zeitlichen Vorgaben für die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für ein Baugenehmigungsverfahren im 1. Halbjahr 2020 für die Teilfläche „Haus am Stadtsee“ mit dem Verfahren zur 2. Änderung des FNP nicht eingehalten werden.

Für das Verfahren zur 3. Änderung des FNP soll aufgrund der zeitlichen Vorgaben gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange (TÖB) und der Öffentlichkeit zu verzichten. Es soll gleich die förmliche Beteiligung mit den in Anlage 2 enthaltenen Entwurfsunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 erfolgen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen und es wird kein Umweltbericht im Rahmen der 3. Änderung des FNP erstellt.