

# Stadt Oranienburg



Vorlage-Nr.



Beschlussvorlage der Verwaltung

Bezeichnung der Vorlage Bebauungsplan Nr. 94 "Ehemalige Lungenheilstätte Grabowsee - Wohngebiet" 1. Aufstellungsbeschluss 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren	Stadtamt 61.20	0140/2014
--	-------------------	-----------

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsergebnis		
		+	-	o
Ortsbeirat Schmachtenhagen	19.01.2015			
Ortsbeirat Friedrichsthal	19.01.2015			
Ausschuss für Stadtplanung und Bauen, Wohnungswirtschaft, Ökologie und die Feuerwehr	27.01.2015			
Hauptausschuss	09.02.2015			
Stadtverordnetenversammlung	23.02.2015			

Beschlussvorschriften	Genehmigungsvermerk				
§ 3 i.V.m. § 28 BbgKVerf.	Datum				
	Der Bürgermeister				
Finanzielle Auswirkungen:			Beteiligte Dezernenten		
nein	EHH	Bilanz	I	II	III
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Beteiligungsrechte Ortsbeiräte			Anhörung § 46 (1) BbgKVerf	Antrag § 46 (2) BbgKVerf	Entscheidung § 46 (3) BbgKVerf
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Sachdarstellung:

Die ehemalige Lungenheilstätte Grabowsee befindet sich im Oranienburger Ortsteil Friedrichsthal östlich des Grabowsees. Die 1896 erbaute und in den 1920er Jahren um- und neugebaute Anlage ist bis zum heutigen Tage erhalten geblieben. Die Gebäude stehen seit über 20 Jahren leer und sind dem Verfall und dem Vandalismus preisgegeben. Aufgrund ihrer qualitätsvollen und ausgewogenen Gestaltung, ihrer gelungenen Einbindung in die Landschaft und der noch vorhandenen Zeugnisse namhafter Künstler wurde die Siedlung 1995 als Denkmal eingetragen. Bisherige Bemühungen zur Wiedernutzbarmachung haben bisher nicht zum Erfolg geführt.

### **Bisherige Entwicklungsvorstellung und Planverfahren**

Am Grabowsee sollte mit der Akademie „Kids Globe“ ein international erstklassiger Bildungsstandort entstehen. Der Verein „Kids Globe e. V.“ hatte ein umfangreiches Konzept für die Nutzung der ehemaligen Heilstätte als Bildungsstätte für Kinder und Jugendliche entwickelt. Angedacht waren u.a. eine Akademie, ein Technologiezentrum, ein Konzerthaus, eine Filmschule, ein Hotel, Sportstätten, Läden, eine Reithalle, ein Tonstudio sowie ein Museum.

Aufgrund des vorgelegten Konzeptes hatte die Stadtverordnetenversammlung am 20.02.2012 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 94 „Ehemalige Lungenheilstätte Grabowsee – Kids Globe“ gefasst. Über den damaligen Aufstellungsbeschluss hinaus konnten keine weiteren Schritte in Bezug auf die Durchführung und Abschluss des Bauleitplanverfahrens unternommen werden. Die Bemühungen des Vorhabenträgers „Kids Globe e.V.“ das Plangebiet entsprechend der vorgesehenen Nutzung zu entwickeln, waren nicht erfolgreich, da die Finanzierung des Projektes nicht sichergestellt werden konnte und zudem das Plangebiet auch nicht in das Eigentum oder die Verfügungsberechtigung des betreffenden Vorhabenträgers gelangt ist.

Aufgrund des oben dargestellten Sachverhaltes wird das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Ehemalige Lungenheilstätte Grabowsee – Kids Globe“, gefasst durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 20.02.2012 (Beschluss Nr. 0389/23/12) eingestellt.

### **Anlass und Ziel der Neuaufstellung**

Die GTT Telekom GmbH Telefon- und Kommunikationstechnik Berlin, Alt Kaulsdorf 1, in 12621 Berlin hat am 12.11.2014 einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 94 "Ehemalige Lungenheilstätte Grabowsee - Wohngebiet" gestellt (Anlage 1). Der Antragssteller ist Eigentümer aller Grundstücke im Geltungsbereich des Plangebietes. Das Plangebiet besitzt eine Größe von insgesamt 32,5 ha.

Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Bedingt durch den lange andauernden Leerstand wirkt der Bestandsschutz nicht mehr. Bei einer Entwicklung des gesamten Areals ist auch aufgrund der voraussichtlich erheblichen Auswirkungen ein Bebauungsplan erforderlich, um die rechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des gesamten Vorhabens zu schaffen. Betroffene öffentliche Belange können hierbei insbesondere sein:

- Verträglichkeit des Vorhabens mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen entsprechend der Aussagen der GL
- Erschließung (Binnenerschließung und Anbindung an das übergeordnete Straßennetz)
- der Natur- und Artenschutz
- Altlasten (sofern vorhanden)
- Denkmalschutz
- Naherholung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude im Plangebiet für Wohnzwecke einschließlich eines Anteiles altersgerechter Wohnungen sowie für weitere nicht störende Nutzungen (allgemeines Wohngebiet) geschaffen werden. Hierdurch soll ein ergänzendes Wohnangebot geschaffen werden, das es in vergleichbarer Qualität in Oranienburg bisher nicht gibt und zugleich der kostenintensive Erhalt der Baudenkmale wirtschaftlich ermöglicht werden. Die ebenfalls denkmalgeschützten Außenanlagen am Grabowsee sollen als öffentlich zugängliche Parkanlage denkmalgerecht wiederhergestellt werden. Zur Sicherstellung der Erschließung wird der Malzer Weg bis zum Abzweig der Bernöwer Straße in das Planverfahren einbezogen.

### **Darstellung im Flächennutzungsplan/Änderung im Parallelverfahren**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oranienburg in der überarbeiteten Fassung November 2012

(genehmigt mit Auflagen und Maßgaben, noch nicht rechtswirksam) stellt auf der bebauten Fläche der ehemaligen Lungenheilstätte am Grabowsee ein "Sondergebiet Bildung, Sport, Freizeit" dar. Nachrichtlich erfolgt hier die Darstellung der nach Landesrecht denkmalgeschützten baulichen Anlagen. Die Randbereiche der ehemaligen Lungenheilstätte sind als Wald dargestellt. Eine südöstliche Teilfläche dieser Waldfläche ist im Flächennutzungsplan in der o. g. Fassung überlagernd als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellt. Die inselhaft im Wald liegende Anlage ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet „Obere Havelniederung“. Im Norden grenzt ein europäisches Vogelschutzgebiet an. Die ehemalige Heilstätte selbst ist nicht Bestandteil eines Schutzgebietes. Den Malzer Weg stellt der Flächennutzungsplan in-zwischen dem OT Schmachtenhagen und der ehemaligen Lungenheilstätte am Grabowsee als "Hauptverkehrsstraße oder sonstige verkehrswichtige Straße" dar.

Für die geplante Entwicklung der ehemaligen Lungenheilstätte am Grabowsee zu einem allgemeinen Wohngebiet ist die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB (im Parallelverfahren) von einem bisherigen Sondergebiet Bildung, Sport, Erholung in eine Wohnbaufläche erforderlich. Die bisherige Darstellung von Waldfläche soll im Bereich der denkmalgeschützten Parkanlage in eine Darstellung als Parkanlage geändert werden.

Die bisher noch rechtswirksame Fassung des Flächennutzungsplanes Friedrichsthal (April 2000, redaktionelle Änderungen August 2002 Einarbeitung der Auflagen gemäß Genehmigungsbescheid vom 29.04.2002) stellt im Plangebiet eine Sonderbaufläche "Betreutes Wohnen / Klinik" mit hoher landschaftlicher Prägung dar. Die zum Klinikgelände gehörenden Freiflächen sind im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt. Entlang des Ufers des Grabowsees ist überlagernd auf der Waldfläche eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Auch in Bezug auf diese bisher noch wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes Friedrichsthal wäre zur Verwirklichung der hier vorliegenden Planung eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die vorliegende Planung zielt nicht auf eine ausschließliche Nutzung für betreutes Wohnen. Mit der vorliegenden Planung wird vielmehr eine Durchmischung von Wohnnutzungen verschiedener Altersgruppen und unterschiedlicher Wohnungsgrößen angestrebt. Hierdurch soll eine soziale oder demografische Segregation im Plangebiet vermieden werden.

Der Malzer Weg ist im bisher noch wirksamen Flächennutzungsplan Schmachtenhagen (Juli 2001, geändert nach Beitrittsbeschluss März 2003, Genehmigungsbescheid vom 17.12.2001) als örtliche bzw. überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Aus dieser Darstellung wäre die geplante Nutzung des Malzer Weges für die Erschließung des Plangebietes entwickelt.

## **Auswirkungen der Planung**

### Siedlungsentwicklung:

Von Seiten des Grundstückseigentümers wurde bereits 2010 ein Bauantrag mit einer Wohnnutzung mit großen Anteilen altengerechtes Wohnen beantragt. Da das Vorhaben nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und die Voraussetzungen der Zulässigkeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortsteile) bzw. auch nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) nicht gegeben waren, war das Vorhaben planungsrechtlich nicht zulässig. Das damalige Konzept entspricht in wesentlichen Punkten den jetzt eingereichten Planungs- und Entwicklungsabsichten der GTT Telekom GmbH Telefon- und Kommunikationstechnik Berlin.

Auf Grundlage der damals beantragten Wohnnutzung wurde von Seiten der Stadtverwaltung eine Anfrage nach den Zielen der Landesplanung und Raumordnung an das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung – Gemeinsame Landesplanungsabteilung zur „*Umnutzung der ehemaligen Lungenheilstätte Grabowsee zu Wohnzwecken und entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes*“ gestellt. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte in ihrer Stellungnahme vom 16.11.2009 mit (Anlage 4), dass die Planungsabsicht in wesentlichen Punkten nicht den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung entspricht. Die Begründung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung hierzu lautete u.a wie folgt:

*„Das Gebiet liegt außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Die Planungsabsicht erfüllt u.E. aufgrund der seit 17 Jahren aufgegebenen Nutzung nicht die Kriterien der Innenentwicklung (vgl. Begründung zu Ziel 4.5) LEB B-B), so dass die Entwicklung von Wohnungsflächen nur im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 2 LEP B-B möglich ist. Wie wir Ihnen bereits in unserer letzten Stellungnahme zum Flächennutzungsplan-Entwurf (vgl. unsere Stellungnahme vom 04.09.2009) mitgeteilt haben, besteht in den Siedlungsbereichen*

*außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung (Ortsteile Germendorf, Friedrichsthal, Malz, Wensickendorf, Schmachtenhagen und Zehlendorf) eine Entwicklungsoption für etwa 4,25 ha weitere Wohnsiedlungsflächen für einen Zeitraum von 10 Jahren. Der Umfang zusätzlicher Wohnsiedlungsflächen müsste sich an dieser Größenordnung orientieren und würde das gesamte Potenzial der zusätzlichen Entwicklungsoption in der Stadt Oranienburg am Standort Grabowsee ausschöpfen. Davon unberührt bleiben die Möglichkeiten zur Entwicklung weiterer Wohnsiedlungsflächen im Gestaltungsraum Siedlung und durch Innenentwicklung im zulässigen Rahmen nach Ziel 4.5 LEP B-B. (.....) Die Planung soll einerseits der Erhaltung und Umgestaltung eines denkmalgeschützten Gebäudebestandes und der Nachnutzung einer Konversionsfläche dienen, was aus landesplanerischer Sicht zu begrüßen ist. Andererseits würde damit aber ein neuer Wohnstandort fernab vorhandener Ortskerne und Versorgungseinrichtungen etabliert, der nicht dem Prinzip der räumlichen Funktionsbündelung und der Nutzungsmischung entspricht und zusätzliche Verkehre erzwingt. Die Nachnutzung baulich geprägter Teile von Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsflächen soll insbesondere durch städtebaulich nicht integrierbare Vorhaben erfolgen, die sachnotwendig außerhalb innerörtlicher Siedlungsflächen zu errichten sind. Wohnsiedlungsflächen gehören nicht hierzu. Soweit die Stadt Oranienburg die Planungsabsicht weiter verfolgt, sollte die Auseinandersetzung mit den landesplanerischen Vorgaben zur Steuerung der Siedlungsentwicklung dokumentiert werden (z.B. in der Begründung des Flächennutzungsplanes oder eines ggf. erforderlichen Bebauungsplanes).*

Gemäß den o.g. Ausführungen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung hätte eine Aufstellung des Bebauungsplanes zum Zwecke der Schaffung neuen Wohnraumes (Entwicklungsoption) ggf. weitreichende Konsequenzen für die Wohnraumentwicklung in den übrigen Ortsteilen. Diesbezüglich bedarf es einer sorgfältigen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange durch die Stadtverordneten. Die Einschränkungen durch die Entwicklungsoptionen des LEP B-B betreffen jedoch nicht die in den Ortsteilen vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung, insbesondere die Bebauung von Grundstücken im Innenbereich auf der Grundlage des § 34 BauGB.

Von Seiten der Stadtverwaltung wird darauf hingewiesen, dass nach dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung für die zukünftig geplante Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes die gemeinsame Landesplanungsabteilung hierzu gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erneut beteiligt wird, da die frühere Zielmitteilung vom 16.11.2009 mehr als 5 Jahre zurück liegt und möglicher Weise nicht mehr aktuell ist. Die erneute Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung wird ggf. den drohenden Verfall der Baudenkmale und das Urteils des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 16.06.2014 über die Unwirksamkeit der Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) mit berücksichtigen. Im weiteren Bauleitplanverfahren muss eine Auseinandersetzung mit den bereits o.g. landesplanerischen Vorgaben erfolgen und in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt werden. Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist aber grundsätzlich die Bauleitplanung in jedem Fall im Laufe des Planungsprozesses an die aktuellen Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diesbezüglich gibt es keinen Handlungsspielraum von Seiten der Stadt als Planungsgeber.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass gemäß § 1 Abs.3 Satz 2 BauGB kein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht.

Der Bebauungsplan wird nicht als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan soll gezielt Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zuführen. Als Bebauungspläne der Innenentwicklung gelten nur solche Pläne, die unmittelbar für Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden.

#### Umweltprüfung

Im Zusammenhang mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes und der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung erforderlich, in denen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in Umweltberichten beschrieben und bewertet werden. Sind Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen bzw. deren Kompensation ermittelt worden, sind diese im Bebauungsplan festzusetzen bzw./und vertraglich mit dem Vorhabenträger abzusichern. Kosten und Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat der Vorhabenträger zu tragen.

#### Kosten

Für die Stadt Oranienburg fallen keine Kosten an. Die Übernahme aller mit dem Vorhaben

entstehenden Kosten (z.B. für Erschließung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) erfolgt durch den Vorhabenträger, der spätestens vor Satzungsbeschluss mit der Stadt einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag bzw. Erschließungsvertrag zur Regelung der Übernahme der Kosten abgeschlossen haben muss. Sollte der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen nicht nachkommen, ist das Verfahren einzustellen.

Mit dem folgenden Beschlussvorschlag wird die Stadtverordnetenversammlung gebeten, über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Ehemalige Lungenheilstätte Grabowsee – Wohngebiet“ zu entscheiden.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Ehemalige Lungenheilstätte Grabowsee – Kids Globe“, gefasst durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 20.02.2012 (Beschluss Nr. 0389/23/12), mit dem Planungsziel der Nachnutzung der ehemaligen Heilstätte als Bildungsstätte für Kinder und Jugendliche, wird eingestellt.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Ehemalige Lungenheilstätte Grabowsee – Wohngebiet“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für das in den Antragsunterlagen (Anlage 1) umgrenzte Gebiet in Oranienburg Ortsteil Friedrichstal und Ortsteil Schmachtenhagen.
3. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 werden nachstehende Planungsziele verfolgt:
  - Entwicklung der denkmalgeschützten ehemaligen Lungenheilstätte (Volksheilstätte) am Grabowsee zu einem Wohngebiet
  - Wiederherstellung der denkmalgeschützten Außenanlagen als öffentliche Parkanlage am Grabowsee
  - Sicherung der Erschließung
4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren entsprechend dem Geltungsbereich und den Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 96 geändert.
5. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

### **Anmerkung**

Aufgrund des § 22 BbgKVerf waren ..... Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens mit Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 und Änderung des FNPs

Anlage 2: Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung

