

# Stadt Frankfurt (Oder)

## Stadtverordnetenversammlung



### Beschlussvorlage SVV

Vorlage-Nr:	<b>21/SVV/0958</b>
Status:	öffentlich
Einreicher/-in:	Oberbürgermeister René Wilke
Berichterstatter/-in:	Dr. André-Benedict Prusa
Federführendes Amt:	Bauamt
Datum:	01.12.2021

**1.Änderung des Bebauungsplanes BP-13-006 "Oderlandkaserne"**  
**hier: Beschluss über die Aufstellung der 1.Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch**

**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium
11.01.2022	Dezernentenberatung
26.01.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr, Umwelt und Klimaschutz
22.02.2022	Stadtverordnetenversammlung

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der rechtskräftige Bebauungsplan BP-13-006 „Oderlandkaserne“ vom 14.11.2017 soll für den Geltungsbereich nach Anlage 1 geändert werden. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes BP-13-006 "Oderlandkaserne" wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.
2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Öffentlichkeit und die Behörden frühzeitig über die Ziele, Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planaufstellung zu unterrichten. Das Ergebnis ist im Entwurf zum Bebauungsplan zu berücksichtigen.
3. Dieser Beschluss sowie Ort und Zeit der Beteiligung sind ortsüblich bekanntzumachen. Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist ortsüblich bekannt zu machen,
  - dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, und
  - wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet.

## **Darstellung des Beschlussgehaltes von Vorlagen**

### **1. Veranlassung**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan BP-13-006 „Oderlandkaserne“ aus dem Jahr 2017 wurden die Mischgebiete MI 1 - MI 3 festgesetzt. Die Festsetzung des Mischgebiets MI 2 stellt sich in der aktuellen Genehmigungspraxis jedoch als problematisch dar. Der Bedarf an Wohnfläche übersteigt den Bedarf an Gewerbefläche. Das Mischgebiet MI 2, in dem bereits mehrfach Wohnen zugelassen worden ist, droht mittlerweile in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zu „kippen“. Die Verwaltung musste diesbezüglich bereits die Genehmigung eines Einfamilienhauses im MI 2 versagen. Der Bauherr legte Widerspruch gegen die Versagung ein und ist gewillt den Klageweg zu bestreiten.

Um diesen Missstand zu beheben und eine rechtssichere Genehmigungslage für die Errichtung weiterer Einfamilienhäuser herzustellen, wird die Änderung der Nutzungsart angestrebt.

### **2. Begründung**

Der Bereich der ehemaligen „Oderlandkaserne“ befindet sich im Nordwesten der Stadt Frankfurt (Oder) im Stadtteil Westkreuz nördlich der Fürstenwalder Poststraße 86. Nach dem Abzug der Bundeswehr und der Freigabe des ehemaligen Bundeswehrstandortes „Oderlandkaserne“ für eine zivile Anschlussnutzung, ist die Liegenschaft im Jahr 2007 in das Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) übergegangen. Die Bundesanstalt beabsichtigte daraufhin, die Liegenschaft umzunutzen. Mit Aufgabe der bisherigen (Bundeswehr-)Nutzung und einer fehlenden gleichartigen Anschlussnutzung, entfiel für das frühere Kasernengebiet das privilegierte Planungsrecht. Damit wurde der größte (rückwärtige) Teil der Liegenschaft dem Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch zugeordnet. Grundlage für eine zivile Nachnutzung war die Schaffung des entsprechenden Planungsrechtes mittels eines Bebauungsplanverfahrens. Dieser Bebauungsplan unterteilt das Planungsgebiet in verschiedene Baugebiete. Das städtebauliche Konzept sah eine Unterteilung der Fläche in Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete vor. Damit sollten die bestehenden Nutzungen im Gebiet erhalten bleiben, sowie sinnvolle Nachnutzungen von freien Flächen im Gebiet erreicht werden. Im Mischgebiet MI 2 sollten die gewerblich vorbelasteten Flächen weiterhin gewerblich genutzt werden. Flächen, die eher durch eine ruhigere Lage gekennzeichnet sind, sollten als Wohnflächen entwickelt werden. Die aktuellen Entwicklungen zeigen einen zunehmend erhöhten Bedarf an Wohnbaugrundstücken.

Die Herausforderung von Mischgebieten liegt in der gleichgewichtigen Verteilung von Wohnen und Gewerbe. Dies sollte im Idealfall annähernd zu gleichen Teilen erfolgen. In der aktuellen Genehmigungspraxis stellt das jedoch ein Problem dar. Das Mischgebiet MI 2 droht in ein Allgemeines Wohngebiet zu kippen, wenn weitere Wohnbauvorhaben zugelassen werden. Dieser Umstand, sowie die Tatsache, dass der Bedarf an Gewerbeflächen in diesem Bereich des Bebauungsplans nicht mehr gegeben ist, begünstigt die angestrebte Änderung der Nutzungsart.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden sollen. Des Weiteren liegen nach Prüfung der Sachlage keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB, also der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Da in der 1. Änderung des Bebauungsplanes nur die Art der Nutzung geändert werden soll, wird ein Textbebauungsplan erstellt. Das heißt, die Festsetzungen erfolgen ausschließlich durch Text, mit Ausnahme eines Übersichtsplanes zur Lagebeschreibung des Geltungsbereiches des Plangebietes. Für Textbebauungspläne gelten grundsätzlich die gleichen inhaltlichen und Verfahrensanforderungen wie für andere Bebauungspläne.

Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens soll geklärt werden, inwieweit eine Nutzungsänderung zugunsten der Wohnnutzung möglich ist. Das stadtplanerische Ziel ist die aktuelle Festsetzung der Baugrundstücke südlich der Mozartstraße und östlich der Planstraße A als Mischgebiet (MI 2) gemäß § 6 BauNVO durch die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO zu ersetzen. Besonders zu prüfen ist hierbei die konfliktfreie Umsetzung eines Wohnstandortes in räumlicher Nähe zum Tiefbauunternehmen Buchwald, das nördlich an das Bebauungsplangebiet angrenzt.

### 3. Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung

#### Bezug zum INSEK

(Verwirklichung welcher Entwicklungsziele und/oder in Umsetzung welcher Bausteine Zentraler Vorhaben)

X	ja
	nein

Wenn ja:                      Nr. und Titel  
Strategische(s) Entwicklungsziel(e):

I/5 Attraktive Innenstadt am Fluss und lebenswerte Stadt- und Ortsteile mit hohem Anspruch an Ordnung und Sicherheit I/6 Flächenmanagement, Nachhaltige Stadtentwicklung und qualitätsvoller Stadtumbau I/7 Klimagerechte und ökologische Stadt I/9 Hohe Anziehungskraft durch breites Angebot für Wohnen, soziale Infrastruktur, Einzelhandel, Naherholung und eine leistungsfähige digitale Infrastruktur
--

Nr. und Titel  
Baustein(e) Zentrale Vorhaben:

ZV 10 Zentrale Vorhaben 10 c) Sicherung von preiswertem Wohnraum und Schaffung von neuen Wohnformen in integrierten Lagen für eine ausgewogene soziale Vielfalt
--

#### Erläuterungen:

--

#### Bezug zu einem im Haushalt formulierten Ziel\*

(nur bei wesentlichen Produkten; strategische Ziele aus Konzepten neben dem INSEK und operative Ziele)

	ja
X	nein

Wenn ja:                      Produkt und Bezeichnung Ziel(e):

--

Erläuterungen:

--

\* erstmalig nach Beschluss des Haushaltes 2019/2020 auszufüllen

**3.1. Auswirkungen auf die Wirtschaft**

Die Änderung der Nutzungsart hat keinen Einfluss auf die Wirtschaft.

**3.2. Auswirkungen auf die Umwelt**

Durch die Änderung der Nutzungsart des Baugebiets entstehen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt, den Menschen, das Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter und Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG bestehen nicht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erstellt.

Im beschleunigten Verfahren wird abgesehen von

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB.

Der § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung am Planverfahren ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

**3.3. Auswirkungen auf soziale Belange**

Durch die Änderung der Nutzungsart des Baugebiets entstehen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt, den Menschen, das Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter.

**4. Alternativen/andere Varianten und Auswirkungen**

Eine Alternative zur Aufstellung des Bebauungsplanes besteht darin, von der Planung abzusehen.

Mit dem Erhalt der Mischgebietsfläche muss in Zukunft weiterhin auf die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben gedrängt werden. Dies kann zur Folge haben, dass Teile des Mischgebiets weiterhin brach liegen werden.

**5. Folgen, falls der Beschluss nicht gefasst wird**

Falls der Beschluss nicht gefasst wird, können innerhalb des Mischgebiets MI 2 planungsrechtlich keine weiteren Einfamilienhäuser zugelassen werden. Da der Bedarf an kleinteiligen, dem Wohnen nicht störenden Gewerbebetrieben nicht besteht, können die noch ungenutzten Flächen innerhalb des Bebauungsplans keiner Entwicklung zugeführt werden und werden auch zukünftig weiter brach liegen.

**6. Finanz- bzw. vermögenswirtschaftliche Auswirkungen**

**6.1. Finanzielle Übersicht**

X	nein	keine haushaltsmäßige Berührung
---	------	---------------------------------

	ja	Mittelbedarf Maßnahme gesamt	- €
		./.. zweckgebundene Mittel (Zuweisungen, Beiträge, u.ä.)	- €
		= Eigenanteil Stadt Frankfurt (Oder)	- €

	Produktkonto	Planansatz 20**	Mehrbedarf	Deckung
Aufwand		- €	- €	
Auszahlung		- €	- €	
Ertrag				
Einzahlung				

Sind Folgekosten zu erwarten?

<input checked="" type="checkbox"/>	nein	keine Folgekosten
-------------------------------------	------	-------------------

<input type="checkbox"/>	ja	jährlicher laufender Aufwand	- €
		./. laufende Erträge	- €
		= jährliche Belastung Stadt Frankfurt (Oder)	- €

## 6.2. Erläuterungen zu Vermögensveränderungen, Ergebnishaushalt, Finanzhaushalt, Deckungen und Folgekosten:

Mit den Grundstückseigentümern wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem sie sich zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichten.

### Anlagen:

- Anlage 1: Übersicht Geltungsbereich

### Entscheidungsergebnis:

<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>	mit Mehrheit	<input type="checkbox"/>	zurückgezogen
<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Enthaltung
<input type="checkbox"/>	lt. Beschlussvorlage	<input type="checkbox"/>	abweichend	<input type="checkbox"/>	abgelehnt
<input type="checkbox"/>	zur Kenntnis genommen				
überwiesen					
Ausschließung § 22 BbgKVerf		Es wurden keine Ausschließungsgründe angezeigt.			
Wiedervorlage					