



Beschlussvorlage SVV

Vorlage-Nr:	23/SVV/1481
Status:	öffentlich
Einreicher/-in:	Oberbürgermeister René Wilke
Berichtersteller/-in:	Dezernent Dr. André-Benedict Prusa
Federführendes Amt:	Bauamt
Datum:	24.07.2023
Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP-22-002 "Hedwigs Einkaufs Park in Neuberesinchen Frankfurt (Oder)" Hier: Beschluss über den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und dessen öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
22.08.2023	Dezernentenberatung
06.09.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr, Umwelt und Klimaschutz
21.09.2023	Stadtverordnetenversammlung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der vorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBP-22-002 „Hedwigs Einkaufs Park in Neuberesinchen Frankfurt (Oder)“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), die Begründung zum Bebauungsplan sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) werden gebilligt
2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich der Begründung und des VEP und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.
3. Die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die eingehenden Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Wege der Abwägung zu behandeln und der Stadtverordnetenversammlung zur Wertung vorzulegen.
4. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, bis zum Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger die zur Vorbereitung, Durchführung und Finanzierung des geplanten Vorhabens erforderlichen Verträge kostenneutral abzuschließen.
5. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, der Stadtverordnetenversammlung die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Beschluss vorzulegen.

6. Dieser Beschluss sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind ortsüblich bekannt zu machen.

Hinweis: Die Originale der Entwürfe des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen während der Stadtverordnetenversammlung im Sitzungssaal aus und können zu den allgemeinen Sprechzeiten im Bauamt eingesehen werden.

Darstellung des Beschlussgehaltes von Vorlagen

1. Veranlassung

Am 21.11.1991 wurde der Aufstellungsbeschluss für den VEP-03-001 „Stadtteilzentrum Neuberesinchen“ gefasst und das Planverfahren bis zum Satzungsbeschluss am 27.05.1993 geführt. Der Bebauungsplan wurde jedoch aufgrund nicht abschließend geklärt Eigentumsfragen nie genehmigt. Das ursprüngliche Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war die Sicherung der Versorgung des Wohngebietes Neuberesinchen sowie der angrenzenden Stadtbereiche mit Gütern und Dienstleistungen sowie die Bereitstellung von Angeboten aus den Bereichen Medizin, Bildung und Kultur, Freizeit, Gastronomie sowie weiterer allgemeiner und sozialer Infrastruktur.

Von den geplanten Vorhaben wurde lediglich das Einkaufszentrum Hedwigs Einkaufspark (HEP) Frankfurt (Oder) nach § 33 BauGB planungsrechtlich genehmigt und 1997 fertig gestellt.

Durch den Vorhabenträger wurden seit der Fertigstellung des Einkaufszentrums keine weiteren Vorhaben innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes umgesetzt. Nach dem Baugesetzbuch ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufzuheben, wenn er in einer bestimmten Frist nicht umgesetzt wird. Die Aufhebung erfolgte am 06.10.2005.

Die van Mark Projekta GmbH beabsichtigt nun, in enger Abstimmung mit der Eigentümergesellschaft, die Revitalisierung des HEP - Einkaufszentrums.

Die Maßnahmen im und am Gebäude werden komplettiert durch die Ergänzung ebenerdiger Stellplätze. Hierfür sollen Flächen des derzeitigen Stadtplatzes und öffentlich gewidmete Stellplätze in Anspruch genommen werden. Ein Kaufantrag liegt der Stadtverwaltung Frankfurt (Oder) bereits vor.

In diese neue Erschließungsanlage sollen die vorhandenen Fuß- und Radwege eingebunden werden. Die Anbindungen erfolgen an die Birkenallee sowie die Straße Aurorahügel.

Die beabsichtigten Maßnahmen gehen planungsrechtlich über den nach § 34 Baugesetzbuches zulässigen Rahmen hinaus. Zur Umsetzung des beabsichtigten Vorhabens ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Die Einleitung eines entsprechenden Verfahrens wurde durch den Vorhabenträger am 03.05.2021 beantragt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.12.2021 gefasst.

2. Begründung

Für die neu geplanten ebenerdigen Stellplätze sollen der öffentliche Raum rund um den Einkaufspark, die bislang öffentliche Stadtplatzfläche sowie die öffentlich gewidmeten Stellplätze in Anspruch genommen werden.

Es wurden Vorabstimmungen geführt, wonach die Funktionen des öffentlichen Raumes auf kleinerer Fläche ebenso aufrechterhalten werden können, wie die durch den Vorhabenträger erwünschte Neuordnung des Einkaufszentrums.

Um die Lebensqualität im Stadtteil Neuberesinchen zu erhalten und zu sichern ist es erforderlich, hier eine verbindliche Bauleitplanung, flankiert von vertraglichen Regelungen, vorzunehmen und umzusetzen. Ziel ist es, die Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes zu erhalten.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige Erweiterung des Netto Marktes zu ermöglichen, soll dieser mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Das Plangebiet liegt nördlich der A12 in der Gemarkung Frankfurt (Oder) auf der Flur 151. Laut Aufstellungsbeschluss sind die Flurstücke (FS) 42, 56, 168, 169, 170, 174, 175, 222, 223, 224, 225, 226 und tlw. 176 von der Planung betroffen. Der Geltungsbereich wurde im Vorentwurf um das FS 54, auf welchem sich ein Einzelhandelsbetrieb befindet, erweitert (s. Abb. 2). Die Notwendigkeit zur Erweiterung des Geltungsbereichs ergab sich aus der städtebaulichen, und funktionalen Verflechtung des HEP mit seinem direkten Umfeld. So ist es erst durch die integrierte Betrachtungsweise der beiden Standorte möglich, die verkehrstechnischen Sachzusammenhänge gesamtheitlich zu begutachten und die Auswirkungen der Planung allseitig darzustellen.

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):

<p>I (9) Hohe Anziehungskraft durch breites Angebot für Wohnen, soziale Infrastruktur, Einzelhandel, Naherholung und eine leistungsfähige digitale Infrastruktur</p> <p>II (3) Wirtschaftsfreundliche Entwicklungsbedingungen mit leistungsfähiger Infrastruktur</p>
<p>10) Neue Perspektiven für die Stadtumbaugebiete</p> <p>a) Nachhaltige Aufwertung und Anpassung der Stadtumbaugebiete sowie der Wohnungsbestände</p> <p>d) Zielgerichtete Entwicklung der äußeren Stadtumbaugebiete</p>

Nr. und Titel
Baustein(e) Zentrale Vorhaben:

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

Der Ankermieter des Hedwigs Einkaufsparks (HEP) benötigt für eine langfristige Absicherung seiner Funktion als Grundversorgungszentrum eine Verlagerung der Verkaufsflächen (VKF) ins Erdgeschoss. Nur mit einem starken und zeitgemäß aufgestelltem

Ankermieter kann eine Zugkraft für das gesamte Einkaufszentrum und den Stadtteil Neuberesinchen geschaffen werden. So wird die Attraktivität des Standortes HEP auch für andere Mitmieter erhöht, welche wiederum mit einem starken Mix als Impulsgeber für die weitere städtebauliche Entwicklung stehen können.

3.2. Auswirkungen auf die Umwelt

Im beschleunigten Verfahren wird von der

- Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, von dem
- Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der
- Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der
- zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs.1 Baugesetzbuch abgesehen;
- § 4c Baugesetzbuch (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Bei der Bekanntmachung nach § 13a Absatz 3 Nr.1 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Lärm- und Artenschutz sind im Planverfahren zu berücksichtigen.

3.3. Auswirkungen auf soziale Belange

Es sind keine Auswirkungen auf soziale Belange zu erwarten.

Das HEP übernimmt die Versorgungsfunktion eines Grundversorgungszentrums (C-Zentrum) für Frankfurt (Oder) und stellt einen wichtigen Bestandteil des sich nördlich anschließenden verbleibenden Siedlungsbereichs dar. Die planungsrechtliche Sicherung des Grundversorgungszentrums unterstützt die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung der Stabilisierung dieses Kernbereichs. Die ursprüngliche Dimensionierung des HEP-Centers bezog sich auf ein ehemaliges, gegenwärtig nicht mehr verfügbares Einwohner- und Kundenpotenzial. Die langfristige Sicherung dieses C-Zentrums bedarf einer weitgehenden Konzentration stadtteilbezogener Grundversorgungsfunktionen auf dieses Center.

4. Alternativen/andere Varianten und Auswirkungen

Aufgrund des Umfangs der geplanten Umbaumaßnahmen gibt es zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens keine Alternative. Für das Bau- und Planungsrecht in diesem Gebiet bildet der Bebauungsplan die rechtliche Grundlage. Eine Umsetzung des Vorhabens nach § 34 BauGB ist ausgeschlossen.

5. Folgen, falls der Beschluss nicht gefasst wird

Sollte der Beschluss nicht gefasst werden, kann das HEP nicht wie geplant neustrukturiert und gestaltet werden. In der Folge könnte der Investor den Standort aufgeben, was für das Gebiet Neuberesinchen strukturell nicht absehbare Folgen hätte. Im schlimmsten Fall verblieben eine Bauruine und damit ein städtebaulicher Missstand.

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:

Im Antrag zur Aufstellung des VBP erklärt der Vorhabenträger, dass er alle, durch das Planverfahren entstehenden, Kosten tragen wird. Des Weiteren erklärt er sein Einverständnis zum Abschluss eines Durchführungsvertrages mit der Stadt Frankfurt (Oder) gemäß § 12 BauGB, in dem er die Verpflichtung zur Vorbereitung, Durchführung und Finanzierung des geplanten Vorhabens übernimmt. Der Durchführungsvertrag wird bis zur Beschlussvorlage zum Satzungsbeschluss erarbeitet.

Anlagen:

- Anlage 1 Übersichtsplan
- Anlage 2 Entwurf VBP
- Anlage 3 Begründung
- Anlage 4 VEP
- Anlage 5 Abwägungsprotokoll der frühzeitigen Beteiligung

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					