



Beschlussvorlage SVV

Vorlage-Nr:	22/SVV/1086
Status:	öffentlich
Einreicher/-in:	Oberbürgermeister René Wilke
Berichtersteller/-in:	Dezernent Dr. André-Benedict Prusa
Federführendes Amt:	Bauamt
Datum:	14.04.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP-31-003 "Wohnquartier Grüne Gasse" hier: Beschluss über den geänderten Entwurf und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
24.05.2022	Dezernentenberatung
08.06.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr, Umwelt und Klimaschutz
30.06.2022	Stadtverordnetenversammlung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der vorliegende Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBP-31-003 „Wohnquartier Grüne Gasse“ (Stand: 21.04.2022), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), der Begründung (Stand: 06.04.2022) zum Bebauungsplan sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP; Stand: 05.04.2022) werden gebilligt.
2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich der Begründung sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan 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 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

Die Frankfurter Systembau GmbH stellte am 09.07.2020 den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Bereich der Lebuser Vorstadt. Der Vorhabenträger beabsichtigt mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von Gebäuden, die dem Wohnen dienen, zu schaffen.

In der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des Entwurfsbeschlusses vom 14.12.2021 sind Stellungnahmen eingegangen, die die Grundzüge der Planung berühren. Aus diesem Grund ist eine weitere Offenlage nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB mit einem erneuten Entwurfsbeschluss notwendig. Die erforderlichen Änderungen am Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes haben keine Auswirkung auf den Entwurf des Flächennutzungsplanes.

2. Begründung

Wesentliche Änderungen, die einen erneuten Entwurfsbeschluss notwendig machen sind u.a.:

- Änderung Festsetzung zu Trauf- und Firsthöhe im Urbanen Gebiet (MU) und in den Allgemeinen Wohngebieten (WA)
- Änderung/Lockerung der Festsetzung 1.c zum Ausschluss von Nutzungen im MU
- Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für FWA zwischen östlicher Wendefläche und Radweg
- Begründung des Allgemeinwohlgrundes für städtische Inanspruchnahme der Retentionsfläche HW100
- Ergänzung der textliche Festsetzung 2.h der Grünordnungsplanung (Berücksichtigung Grundwasserstand)
- Ergänzung der wasserrechtlichen Festsetzung 3

Die Summe der Planänderungen berührt die Grundzüge der Planung, so dass ein erneuter Stadtverordnetenbeschluss vor der erforderlichen erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist.

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/8 Nachhaltige Mobilität, Stadt der kurzen Wege sowie leistungsfähige, umweltgerechte

Nr. und Titel
Baustein(e) Zentrale Vorhaben:

Verkehrsanbindung
I/9 Hohe Anziehungskraft durch breites Angebot für Wohnen, soziale Infrastruktur, Einzelhandel, Naherholung und eine leistungsfähige digitale Infrastruktur

ZV 9 Nördliche Innenstadt – Wohnen und Leben an der Oder
9 g) Aufwertung der Berliner Straße/ Herbert-Jensch-Straße inklusive begleitender Bebauung
9 h) Entwicklung des Gebietes des ehemaligen Winterhafens

Erläuterungen:

Bezug zu einem im Haushalt formulierten Ziel*

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

<input type="checkbox"/>	ja
<input checked="" type="checkbox"/>	nein

Wenn ja: Produkt und Bezeichnung Ziel(e):

Erläuterungen:

* erstmalig nach Beschluss des Haushaltes 2019/2020 auszufüllen

3.1. Auswirkungen auf die Wirtschaft

Die ursprünglich beabsichtigte Entwicklung von Gewerbeflächen, die aus der Historie und der beabsichtigten Entwicklung eines Wirtschaftshafens entstanden war, wird nicht mehr weiterverfolgt. Bereits andere Entscheidungen wie der Rückbau der Hafenbahn machen eine Durchsetzung einer weiter gewerblichen Entwicklung unwirtschaftlich. Die Lebuser Vorstadt besitzt große Potenziale für Wohnnutzungen und für touristische Nutzungen.

Durch den VBP bekommt die Lebuser Vorstadt neue Impulse für seinen Bestand und für die weitere städtebauliche Entwicklung. Ein Eingriff in die rechtmäßig bestehenden gewerblichen Nutzungen, u. a. entlang der Herbert-Jensch-Straße, ist mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht geplant (Bestandsschutz).

3.2. Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der Aufstellung des VBP wird hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes im Rahmen des Planverfahrens nach § 2 Absatz 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Aufgrund der ursprünglichen Nutzung des Standortes durch industriell-gewerbliche Betriebe mit einem extrem hohen Versiegelungsgrad, einschließlich dem Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, wurde eine sehr hohe anthropogene Vorbelastung und in deren Folge eine extrem niedrige Leistungsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushalts festgestellt.

Die Planänderung sieht die Anlage von Urbanen Gebieten und Allgemeinen Wohngebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,8 bzw. 0,4 vor, sodass bereits auf den Bauflächen eine

erhebliche Reduzierung des Versiegelungsgrades sowohl gegenüber der Nutzung als auch gegenüber dem aktuellen Baurecht zu erwarten ist. Damit sind keine Umweltauswirkungen für die abiotischen Schutzgüter zu erwarten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der erheblich anthropogenen Vorbelastungen überwiegend Aufwertungen in der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bei Umsetzung der Planung zu erwarten sind. Für die artenschutzrechtlichen und wasserrechtlichen Belange wurden entsprechende Festsetzungen im Bauleitplan aufgenommen, um die gesetzlichen Verbote zu vermeiden.

3.3. Auswirkungen auf soziale Belange

Es sind Auswirkungen auf soziale Belange zu erwarten. Durch die Änderung der bisherigen Planungsziele im VBP entfällt die ursprüngliche Planung zur Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen und die damit durch diese Nutzungen hervorgerufenen Auswirkungen auf die sozialen Belange. Allerdings sind durch die neue Nutzung als Wohnstandort andere Folgen einzukalkulieren. Durch den Zuzug siedeln sich neue Nutzergruppen mit unterschiedlichen Bedarfen an. Dies kann u. a. Folgen für die soziale Infrastruktur bedingen, z. B. ein höherer Bedarf an Kita- und Schulplätzen oder sonstigen Betreuungsplätzen, aber auch eine steigende Nachfrage an ärztlicher Versorgung.

4. Alternativen/andere Varianten und Auswirkungen

Auf Grund der bereits realisierten Sportbootmarina am Oderarm, die die Gesamtgestaltung der Oderpromenade nach Norden fortführt, der aufgegebenen gewerblichen Entwicklung und der grundsätzlichen Zielsetzung eine touristische bzw. Wohnnutzung in den Bereichen zu entwickeln, gibt es zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens keine Alternative. Für das Bau- und Planungsrecht in diesem Gebiet bildet der Bebauungsplan die rechtliche Grundlage. Es besteht das Erfordernis infolge der veränderten Rahmenbedingungen die bestehenden Bebauungspläne aufzuheben bzw. zu ändern, insbesondere deshalb, weil die bisher festgesetzten Planungsziele von Seiten der Stadt aus wirtschaftlichen und finanziellen Gründen nicht umgesetzt werden konnten.

5. Folgen, falls der Beschluss nicht gefasst wird

Zum einen entspricht die mit dem vorhandenen Bebauungsplan beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Standortes nicht mehr den aktuellen Entwicklungsabsichten. Zum anderen wurde das bestehende Planungsrecht in den vergangenen Jahren aus verschiedenen Gründen nicht in Anspruch genommen. Sollte der Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht gefasst werden, droht die Gefahr, dass die Fläche weiterhin brachliegt und keinerlei Aufwertung des Bereiches in der Herbert-Jensch-Straße stattfinden wird. Im schlimmsten Fall wird die Fläche einer Nutzung zugeführt, die nicht im Sinne der Stadt ist.

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 (Stand 10.07.2020)
- Anlage 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Stand: 21.04.2022
- Anlage 3 Textliche Festsetzungen zum VBP, Stand: 21.04.2022
- Anlage 4 Begründung mit Umweltbericht und Anlagen; Stand: 06.04.2022
- Anlage 5 Vorhaben- und Erschließungsplan

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					