

Stadt Frankfurt (Oder)

Stadtverordnetenversammlung



Beschlussvorlage SVV

Vorlage-Nr:	22/SVV/1082
Status:	öffentlich
Einreicher/-in:	Oberbürgermeister René Wilke
Berichterstatter/-in:	Dezernent Dr. André-Benedict Prusa
Federführendes Amt:	Bauamt
Datum:	08.04.2022
Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP-54-003 "Asylbewerberwohnheim in Markendorf" Hier: Beschluss über die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Durchführung der frühen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
17.05.2022	Dezernentenberatung
08.06.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr, Umwelt und Klimaschutz
30.06.2022	Stadtverordnetenversammlung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Für den Geltungsbereich nach Anlage 1 wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit der Bezeichnung VBP-54-003 „Asylbewerberwohnheim in Markendorf“ aufgestellt.
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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu berücksichtigen.
3. Dieser Beschluss sowie Ort und Zeit der Beteiligungen sind ortsüblich bekanntzumachen.

Darstellung des Beschlussgehaltes von Vorlagen

1. Veranlassung

Die Zentrale Ausländerbehörde (ZABH) Eisenhüttenstadt betreibt seit 2016, zunächst befristet für fünf Jahre, in einem ehem. Verwaltungsgebäude auf der Liegenschaft des Landes Brandenburg ein Wohnheim für Flüchtlinge und Asylsuchende. Im Ergebnis der bauplanungsrechtlichen Prüfung nach den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) wurde das Einvernehmen der Stadt Frankfurt (Oder) gem. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Verlängerung der Nutzungsgenehmigung als Wohnheim für weitere 6 Jahre versagt.

Das als Wohnheim genutzte Gebäude befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes BP-93-002 „Gewerbegebiet Markendorf I“. Um die weitere Nutzung des Wohnheims planungsrechtlich zu sichern, strebt der Brandenburgische Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen (BLB) die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an. Der Vorhabenträger hat am 19.05.2021 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt.

2. Begründung

Für das Baugebiet, in dem sich das beantragte Vorhaben befindet, gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes BP-93-002 „Gewerbegebiet Markendorf I“. Der Bebauungsplan setzt an der Stelle des beantragten Vorhabens ein Gewerbegebiet G_{Ee} 1 gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BaunVO) fest. Eine planungsrechtliche Zulässigkeit für die Unterbringung von Geflüchteten ist somit nicht gegeben.

Im Zuge der Entscheidung der Bundesregierung im Zusammenhang mit der seit 2015 bestehenden besonderen Anforderung an die Bereitstellung von Unterkünften für Asylbewerber wurden gesetzliche Grundlagen geschaffen, die befristete Nutzungsänderungen nach § 246 BauGB für Gemeinschaftseinrichtungen in zulässig errichteten baulichen Anlagen in Gewerbe- und Industriegebieten nach § 8 bis § 11 BaunVO zu ermöglichen. Diese Befristung endete am 31.12.2019.

Eine erneute befristete Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes würde die Grundzüge der Planung berühren und ist mit den öffentlichen Belangen langfristig nicht vereinbar.

Da das Wohnheim in Markendorf im Verbund mit der ebenfalls auf dem Gelände des ehemaligen Halbleiterwerks befindlichen Außenstelle des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge (BAMF) eine wichtige Funktion im Rahmen des Brandenburger Asylsystems erfüllt, soll er Standort dennoch langfristig erhalten bleiben.

Regulär ist die Gemeinschaftsunterkunft in Frankfurt (Oder) Markendorf für eine Belegung mit 280 Personen ausgelegt. Die Einrichtung war vor dem Ukrainekrieg regelmäßig mind. zu 2/3 ausgelastet. Mit Kriegsbeginn in der Ukraine musste die Anzahl der Plätze auf 400 erhöht werden. Die Immobilie an diesem Standort ist auf einen langen Zeitraum ausgelegt und daher unabhängig von den anderen vorhandenen temporären Immobilien zu betrachten. Bereits im letzten Jahr kam es zu einer Vielzahl von Zugängen aus der Region Belarus über die deutsch-polnische Grenze, insbesondere über die Oderbrücke. In dieser Zeit hat die Einrichtung in Markendorf auch die Stadt Frankfurt (Oder) entlastet. Die Nähe zum BAMF und der Klinik war in diesem Zusammenhang besonders vorteilhaft. Die Verbindung zwischen der Erstaufnahmeeinrichtung in Markendorf und dem BAMF ist wichtig für den Erhalt der Gemeinschaftsunterkunft Markendorf. Denn der Standort Frankfurt (Oder) hat für das BAMF als Bundesbehörde nur Bedeutung, wenn in der Nähe auch eine Erstaufnahmeeinrichtung betrieben wird (Aktenanlagen, Anhörungen).

Die Außenstelle der Erstaufnahmeeinrichtung in Frankfurt (Oder) ist auch für den Arbeitsmarkt in Frankfurt (Oder) relevant. So sind viele Mitarbeiter (MA) über die Auftragnehmer DRK, Klüh und Wachschutz sowie MA der ZABH an diesem Standort beschäftigt.

Die Rahmenbedingungen für eine dauerhafte Weiternutzung der Gemeinschaftseinrichtung werden mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „BP-54-003 Asylbewerberwohnheim in Markendorf“ planungsrechtlich gesichert.

3. Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung

Bezug zum INSEK

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

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

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

Erläuterungen:

Das INSEK greift die Unterbringung von Geflüchteten unter dem Aspekt der Bereitstellung von passendem Wohnraum mit dem Fokus der sozialen Durchmischung auf. Mit dem Fokus auf eine dezentrale Unterbringung von Geflüchteten wird seitens des KIZ (Kommunales Integrationszentrum) ein enger Austausch mit den Wohnungsunternehmen gepflegt und die Kontaktaufnahme mit Vermieter*innen unterstützt. Trotz der Bemühungen ist aufgrund der Flüchtlingszahlen für viele Zugewanderte weiterhin eine (Erst-)Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften erforderlich.

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

Dem Gewerbegebiet Markendorf I wird langfristig ein Gewerbe- bzw. Wirtschaftsstandort entzogen. Gewerbeflächen in vergleichbarer Größe sind jedoch im restlichen Gewerbegebiet Markendorf I sowie in angrenzenden Gewerbegebieten, darunter das Gewerbegebiet Markendorf II, vorhanden. Eine Anfrage zur gewerblichen Nutzung der Liegenschaft liegt zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor.

3.2. Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes im Rahmen des Planverfahrens nach § 2 Absatz 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Erforderliche Fachgutachten werden vom Vorhabenträger erarbeitet oder beauftragt.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sind im Rahmen des Umweltberichtes zu beschreiben und mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- sowie ggf.

Kompensationsmaßnahmen umzusetzen, da der Verursacher eines Eingriffes generell verpflichtet ist, vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Es sollen grünordnerische Festsetzungen formuliert werden, die neben der gestalterischen Einbindung des Geländes in die Umgebung gleichzeitig der Minimierung des Eingriffs in Bezug auf die verschiedenen Schutzgüter dienen.

Die voraussichtlichen Eingriffe in die Natur und Landschaft sind als nicht wesentlich einzuschätzen, da es sich um eine Nutzungsänderung bzw. Nutzungssicherung handelt.

3.3. Auswirkungen auf soziale Belange

Das Asylbewerberwohnheim ermöglicht allen Geflüchteten mit guter Bleibeperspektive eine frühzeitige Ausgliederung aus der Erstaufnahmeeinrichtung in Eisenhüttenstadt. Die Außenstelle des ZABH in Markendorf gestattet es den Geflüchteten sich in Ruhe auf das Asylverfahren vorzubereiten. Die unmittelbar angrenzende BAMF-Außenstelle unterstützt die Geflüchteten durch Integrations- und Sprachkurse für den bevorstehenden Transfer in die Kommunen.

Die direkte Steuerung durch das BAMF erlaubt es auf die spezifischen Bedarfe der Asylbewerber mit guter Bleibeperspektive individuell einzugehen und die Weichen für eine erfolgreiche Integration frühzeitig zu stellen.

Das Wohnheim befindet sich zudem an einem zentralen Punkt im Ortsteil Markendorf, sodass ein Kontakt mit den Anwohnern entstehen und zu einer erfolgreichen Integration beitragen kann. Ein sozialer und kultureller Austausch wird ermöglicht.

4. Alternativen/andere Varianten und Auswirkungen

Eine Alternative zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht darin, die Planung an einem anderen Standort umzusetzen. Ein alternativer Standort befindet sich in der ehemaligen Oderlandkaserne (ebenfalls ein Wohnheim der ZABH). Für dieses Gebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes BP-13-006 „Oderlandkaserne“. Für das betreffende Gebäude ist als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Folglich sind Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Eine planungsrechtliche Zulässigkeit von Flüchtlingen ist somit gegeben.

Dieser Standort wäre unter Betrachtung der wirtschaftlichen Belange der o.g. Liegenschaft vorzuziehen, da keine potenziellen Gewerbeflächen verloren gingen. Unter Betrachtung ökologischer Belange stellen beiden Standorte (Markendorf und Oderlandkaserne) keinen erheblichen naturschutzfachlichen Eingriff dar.

In Hinblick auf die sozialen Belange der Geflüchteten ist jedoch auf das eingespielte Modell am Standort Markendorf hinzuweisen. So erlaubt die räumliche Nähe zur Außenstelle des BAMF eine gezielte Steuerung bzw. individuelle Förderung, um die Weichen für eine erfolgreiche Integration frühzeitig zu stellen.

Darüber hinaus wird der Betrieb des Wohnheims in der ehemaligen Oderlandkaserne im Zuge der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine derzeit wiederaufgenommen.

5. Folgen, falls der Beschluss nicht gefasst wird

Die Liegenschaft wird ungenutzt bleiben oder gewerblich genutzt werden. Derzeit dringend benötigte Wohnheimplätze für Flüchtlinge und Asylsuchende würden verloren gehen.

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 dem zukünftigen Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Der Vorhabenträger erklärt sich zur Übernahme aller im Zusammenhang mit dem Vorhaben stehenden Kosten (Planverfahren und Erschließung) bereit.

Anlagen:

- Anlage 1 Übersichtskarte M. 1:5.000, Stand 30.06.2021

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					