

Satzung über die Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes BP-31-002 „Nördliche Hafenstraße“

Aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 38]) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt (Oder) am 30.04.2020 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Zu sichernde Planung und Anordnung der Veränderungssperre

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt (Oder) hat in ihrer Sitzung am 07.05.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan BP-31-002 „Nördliche Hafenstraße“ (Beschluss-Nr. 19/SVV/1634) gefasst. Zur Sicherung der Planung wird für das in § 2 näher bezeichnete Gebiet eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2

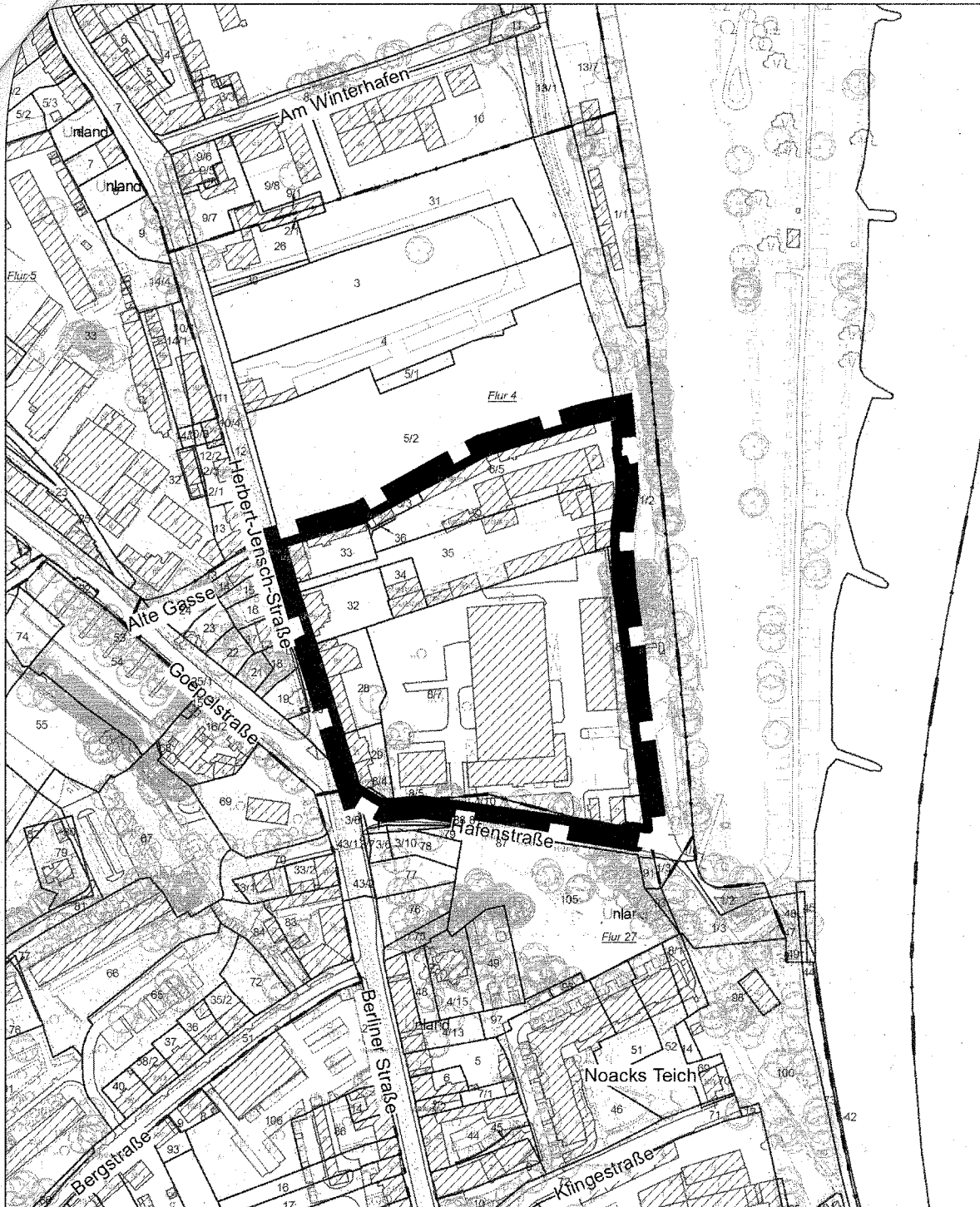
Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung über die Veränderungssperre umfasst den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes BP-31-002 „Nördliche Hafenstraße“.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre wird im Süden durch die Hafenstraße, im Westen durch die Herbert-Jensch-Straße, im Osten durch den Oder-Neiße-Radweg und im Norden durch das Flurstück 5/2 der Flur 4 begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,2 ha und erstreckt sich auf die folgenden Grundstücke:

Flur	Flurstück	Eigentümer
4	6/3, 6/5, 8/4, 8/5, 8/7, 28, 29, 32, 33, 34, 35 und 36	Privat
	8/1	Stadt Frankfurt (Oder)
27	4/10	Stadt Frankfurt (Oder)

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist in dem nachfolgenden unmaßstäblichen Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt:



Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2019, unmaßstäblicher Lageplan

§ 3

Rechtswirkungen der Veränderungssperre

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

- 2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung, werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) in Kraft.

§ 5
Geltungsdauer

Für die Geltungsdauer dieser Satzung ist § 17 BauGB maßgebend.

Frankfurt (Oder), den 26.05.2020



René Wilke
Oberbürgermeister



Gr



Begründung der Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans BP-31-002 „Nördliche Hafenstraße“

1. Anlass für den Erlass einer Veränderungssperre

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt (Oder) hat in ihrer Sitzung am 07.05.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan BP-31-002 „Nördliche Hafenstraße“ (Beschluss-Nr. 19/SVV/1634) gefasst. Der Beschluss wurde am 05.06.2019 im Amtsblatt Nr. 5 (Jahrgang 30) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Erlass der Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich des BP-31-002 „Nördliche Hafenstraße“ sollen die mit dem Bebauungsplan angestrebten Planungsziele gesichert werden.

Für den Gesamtbereich der Lebuser Vorstadt liegen verschiedene Planungen vor, die die im Laufe der letzten 20 Jahre geänderten Entwicklungsabsichten in diesem Bereich widerspiegeln. Für den Teilbereich von der Hafenstraße bis zur Straße Am Winterhafen wurde im Jahr 2014 ein Entwicklungskonzept „Marina Winterhafen“ erstellt. Dieses Konzept bildet die Grundlage für einen Teilbereich der Lebuser Vorstadt. Die Entwicklungsrichtung sieht eine Mischung aus Wohnen und Marina-affinen und nicht wesentlich störenden Gewerbe vor. Dabei sollen planungsrechtlich auch neue Erschließungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Aktueller Anlass für den Erlass der Veränderungssperre ist ein Antrag auf Errichtung eines Großhandels (Elektro) vom 29.01.2019 in der Hafenstraße 1. Dieses Vorhaben steht den städtebaulichen Entwicklungszielen und den Zielen des Einzelhandels und Zentrenkonzept entgegen. Die Realisierung würde die Planungsabsichten der Stadt wesentlich und nachhaltig erschweren. Am 15.04.2019 wurde die Entscheidung der planungsrechtlichen Zulässigkeit dieses Vorhabens gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt.

Durch den Erlass der Veränderungssperre soll weiterhin gesichert werden, dass eine Genehmigung für dieses oder für andere Vorhaben, die den Planungszielen widersprechen, nicht erteilt werden darf, bevor der Bebauungsplan unter Abwägung aller maßgeblichen Belange verbindliche Regelungen trifft. Vorhaben, die den Planungszielen entsprechen, können als Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden.

2. Derzeitige rechtliche Situation

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan BP-31-002 „Nördliche Hafenstraße“.

Für das Gebiet der Lebuser Vorstadt nördlich der Hafenstraße existieren die rechtskräftigen Bebauungspläne BP-7.7-009 „Winterhafen“ und BP-08-003 „Östliche Herbert-Jensch-Straße“ aus den Jahren 2002/2003. Entlang des Hafenbeckens wird größtenteils eine gewerbliche und entlang der Herbert-Jensch-Straße eine Mischgebietsnutzung vorgesehen. Vor dem Hintergrund mangelnder Ansiedlungsabsichten und veränderten Entwicklungszielen wurde Ende 2009 die Aufstellung eines neuen, ersetzenden Bebauungsplanes beschlossen.

3. Planungsziele

Die Lebuser Vorstadt stellt eines der letzten innenstadtnahen Wohn- und Gewerbequartiere in Frankfurt (Oder) dar, in dem es noch nicht zu umfangreichen Sanierungs- oder Aufwertungsmaßnahmen gekommen ist.

Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen im Bereich der Lebuser Vorstadt wurden neue Entwicklungszielrichtungen entwickelt. Durch die Aufhebung des Projektes Wirtschaftshafen, der Gleistrassen Hafenbahn und ein daraus resultierendes Infrage stellen bisher geplanter GE-Gebiete, haben sich neue und andere Möglichkeiten für die

Gesamtentwicklung der Lebuser Vorstadt eröffnet. Diese müssen in Einklang mit den gebietstypischen Rahmenbedingungen, die größtenteils aus den historischen und überwiegend gewerblichen sowie auch ehemaligen militärischen Nutzungen abzuleiten sind, diskutiert und planerisch vorbereitet werden. Bereiche mit ggf. noch nicht abschließend sanierten Altlasten oder besonders hochwassergefährdete Bereiche sind gesondert und aufgrund der Gesetzlichkeiten neu zu bewerten und zu beachten. Der Bereich am Winterhafen gewinnt aus stadtplanerischer Sicht durch die begonnene und in den kommenden Jahren verstärkt weiter zu führende Entwicklung der nördlichen Innenstadt eine neue Bedeutung als Entwicklungspotential. Dies allerdings nicht mehr in wirtschaftlicher und gewerblicher Hinsicht, sondern verstärkt als innenstadtnahes Potential für Tourismus (insbesondere wasserbezogen) und für hochwertiges Wohnen in attraktiver Lage. Durch die Sanierung des Georgenhospitals und die jüngste Bebauung im südlichen Bereich der Hafestraße sind bereits erste Entwicklungstendenzen im südlichen angrenzenden Bereich gesetzt worden. Am Standort Winterhafen könnte eine räumlich differenzierte Wohnungsbauentwicklung als mittelfristiges Ziel in Korrespondenz zur Marina Winterhafen, die zu einem Freizeithafen (Sportbootmarina) mit entsprechender Infrastruktur ausgebaut werden soll, zu nicht unerheblichen Synergieeffekten führen, die selbst als Entwicklungsmotor für die nördliche Innenstadtentwicklung wirken könnten.

Bereits mit der Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan BP-7.7-009 „Winterhafen -1. Änderung“ im Jahr 2009 sollte auf diese geänderten Entwicklungsabsichten reagiert werden. Im Rahmen der Vorbereitung für diesen Bebauungsplan mit einem Geltungsbereich von ca. 61,5 ha wurden für Teilbereiche verschiedene Konzepte und Studien erarbeitet.

Für den Teilbereich von der Hafestraße bis zur Straße Am Winterhafen wurde im Jahr 2014 das Entwicklungskonzept „Marina Winterhafen“ erstellt und zur Selbstbindung beschlossen. Hierin heißt es: „Die Stadt Frankfurt (Oder) verfügt mit dem Winterhafen über ein Gebiet, das aufgrund seiner innerstädtischen Lage, seiner guten Anbindung und seiner überwiegend brachliegenden Flächen großes Potenzial aufweist, den genannten wassertouristischen Bedarf und weitere, darüber hinaus gehende touristische Angebote im Sinne eines profilierten Standortes zu entwickeln.“

Da die Überplanung der Gesamtfläche auf Grund seiner Vielschichtigkeit nicht in dem Zeitraum zu realisieren war, soll nunmehr mit der Aufstellung des Bebauungsplanes BP-31-002 „Nördliche Hafestraße“ ein Teilgebiet planungsrechtlich gesichert werden, das lage- und funktionsseitig unmittelbar mit den bereits realisierten wassersportlichen Anlagen in Zusammenhang steht. Der Bebauungsplan hat nunmehr das Ziel für einen kleinen Teilbereich der Lebuser Vorstadt von ca. 3,2 ha, unmittelbar nördlich an die Hafestraße angrenzend die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung zu schaffen. Nach einem ersten Zeichen für die Entwicklung nördlich der Oderpromenade durch die Errichtung der Marina Winterhafen braucht der Bereich neue Impulse für die weitere städtebauliche Entwicklung.

Die planerische Neuorientierung soll zudem Sicherheit für die Grundstückseigentümer bringen und anderweitige gewerbliche Nutzungen, die die beabsichtigte Entwicklung zu einer touristischen Nutzung hin erheblich erschweren würden, ausschließen.

Mit der Ansiedlung eines Großhandels am Standort Hafestraße wären die Möglichkeiten der städtebaulich beabsichtigten touristischen Entwicklung und Wohnnutzung an diesem Standort dauerhaft eingeschränkt. Somit besteht die Aufgabe, die städtebaulichen Ziele planungsrechtlich mit einer Veränderungssperre zu sichern, um während der Planaufstellung Bauvorhaben, die Beseitigung baulicher Anlagen oder die sonstige wesentliche Änderung von Grundstücken und baulichen Anlagen zu unterbinden, falls diese die Durchführung der Planung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden. Die Stellung eines Bauantrages darf eine Gemeinde zum Anlass nehmen, eine dieses Bauvorhaben hindernde Bauleitplanung anzugehen und mit einer Veränderungssperre zu sichern (u.a. BVerwG, Beschl. vom 02.10.1998 - 4 B 72/89, NVwZ 1999, 523). Die Veränderungssperre ist in

Anbetracht der Bedeutung des Standortes und der zu befürchtenden Auswirkungen bei Realisierung von Vorhaben, die den Planungszielen entgegenlaufen, angemessen. Das private Interesse der Eigentümer muss in dem Fall hinter dem öffentlichen Interesse der städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde zurückstehen. Sie lässt Ausnahmen zu, wenn Vorhaben beantragt werden, die den Zielen der Planung entsprechen.

4. Rechtsfolgen

Die Veränderungssperre gilt nach § 17 Abs. 1 BauGB zunächst für zwei Jahre mit der Möglichkeit einer Verlängerung durch die Gemeinde um ein Jahr. Der Zeitraum der Zurückstellung (§ 15 Abs. 1 BauGB) des Baugesuches vom 15.04.2019 ist auf die Zweijahresfrist der Veränderungssperre anzurechnen. Nach § 17 Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern, wenn besondere Umstände dies erfordern. Damit ist ein Zeitrahmen gegeben, der für die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des bestehenden Entwicklungskonzeptes ausreicht und der voraussichtlich nur zu Teilen in Anspruch genommen werden muss.

Die Vorschriften über Ausnahmen von der Veränderungssperre sind so gefasst, dass Vorhaben, welche die Planungsziele nicht gefährden, auch weiterhin zugelassen werden.