

Stadt Frankfurt (Oder)

Stadtverordnetenversammlung



Beschlussvorlage SVV

Vorlage-Nr:	23/SVV/1510
Status:	öffentlich
Einreicher/-in:	Oberbürgermeister René Wilke
Berichtersteller/-in:	Dezernent Dr. André-Benedict Prusa
Federführendes Amt:	Bauamt
Datum:	25.08.2023
Bebauungsplan BP-54-007 "Industriegebiet an der B87" und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren hier: Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Durchführung der frühen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
12.09.2023	Dezernentenberatung
04.10.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr, Umwelt und Klimaschutz
19.10.2023	Stadtverordnetenversammlung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Für den Geltungsbereich nach Anlage 1 wird ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung BP-54-007 „Industriegebiet an der B87“ 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 Bebauungsplan BP-54-007 zu berücksichtigen.
3. Für das dargestellte Plangebiet soll parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet werden.
4. Dieser Beschluss sowie Ort und Zeit der Beteiligung sind ortsüblich bekannt zu machen.
5. Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses 22/SVV/0981 vom 24.03.2022 für den BP-54-005 „Photovoltaik Markendorf-Obst“ und die Einstellung des Planverfahrens werden beschlossen.

Darstellung des Beschlussgehaltes von Vorlagen

1. Veranlassung

Das Land Brandenburg gewinnt als Wirtschaftsstandort zunehmend an Bedeutung. Im Zuge dieser dynamischen Wirtschaftsentwicklung steigt damit auch die Nachfrage an Gewerbe- und Industrieflächen. Im Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für das gesamte Land Brandenburg aus dem Jahr 2023 wird die dringend notwendige Beschleunigung bei der Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen als zentrales Handlungsfeld herausgestellt. Ziel ist dabei die Bereitstellung von Gewerbe- und Industrieflächen in nachhaltiger Qualität und Quantität mit der für die individuellen Bedürfnisse der Unternehmen notwendigen Flexibilität.

Die steigende Nachfrage lässt sich auch in Frankfurt (Oder) verzeichnen. Das Investor Center Ostbrandenburg und die Stadt Frankfurt (Oder) erhalten vermehrt Anfragen zur Ansiedlung von Industrieunternehmen. Präferiert werden vorrangig Flächen entlang von Autobahn- und grenznahe Lagen sowie großflächige, frei bebaubare und modular in Anspruch zu nehmende Flächen. Solche Flächen stehen in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten der Stadt jedoch nicht zur Verfügung. Um dem zu begegnen ist es unerlässlich neue Standorte zu erschließen. Die konzeptionellen Grundlagen für die künftige wirtschaftliche Entwicklung sind vorhanden.

Die sich aktuell in Verabschiedung befindliche Aktualisierung des Standortentwicklungskonzeptes für den RWK Frankfurt (Oder)/Eisenhüttenstadt definiert die „planerische Vorsorge für identifizierte GE- und GI-Entwicklungsflächen“ ebenfalls als Schlüsselmaßnahme. Dies schafft die Grundlage für eine geordnete und bedarfsgerechte Entwicklung der Flächen, fördert die Wirtschaftsentwicklung und sichert langfristig die Verfügbarkeit von GE/GI-Flächen in der Region. Im INSEK fokussiert die Stadt Frankfurt (Oder) auf eine starke und breite wirtschaftliche Basis mit dem zentralen Vorhaben „Ausbau und der bedarfsgerechten Optimierung der Industrie- und Gewerbegebiete“.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der weiteren Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen strebt die Stadt die weitere Ansiedlung von Unternehmen aktueller Zukunftsbranchen, wie z.B. aus den Produktionsbereichen der erneuerbaren Energien, Batterien- und Speichersysteme, Halbleitertechnik oder Automobil- und Zulieferindustrie an. Gleichzeitig will die Stadt ihrer Funktion als Oberzentrum in der Region Ostbrandenburg gerecht werden und mit ihrem Engagement einen Beitrag zur Entlastung des Hauptstadtkerns leisten sowie zur Schaffung von gleichwertigen Arbeits- und Lebensvoraussetzungen im gesamten Land Brandenburg beitragen.

Ursprünglich ist die Markendorf Obst eG an die Stadtverwaltung mit dem Wunsch herantreten, gemeinsame Freiflächenphotovoltaikprojekte im Stadtgebiet zu entwickeln. Bereits im März 2022 wurde der Bebauungsplan BP-54-005 „Photovoltaik Markendorf-Obst“ mit dem Ziel der Umsetzung eines gemeinsamen Photovoltaikprojektes aufgestellt. Den Projektstart bildete eine unterzeichnete Kooperationsvereinbarung, woraufhin, im Rahmen eines öffentlichen Ausschreibungsverfahrens, ein Projektträger gesucht und gefunden wurde.

Im Zusammenhang mit der Anfrage eines Investors für die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes BP-54-005 „Photovoltaik Markendorf-Obst“ wurde im September 2022 entschieden das gemeinsame Freiflächenphotovoltaikprojekt an einen anderen Standort zu verlagern. Die Entscheidung für Kompensationsflächen fiel auf die Geltungsbereiche der vorhabenbezogenen Bebauungspläne VBP-42-002 „Photovoltaik nördlich der A12“ und VBP-54-006 „Photovoltaik Lindower Weg“.

2. Begründung

Der Geltungsbereich des geplanten Industriegebietes an der B87 ist planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Es befindet sich unmittelbar angrenzend an das Gewerbegebiet Markendorf II im Frankfurter Ortsteil Markendorf im Westen der Stadt Frankfurt (Oder) und ist aufgrund seiner Lagegunst und Topografie für Gewerbe- und Industrieansiedlungen geeignet. Das erforderliche Baurecht für eine industrielle Nutzung soll durch den Bebauungsplan geschaffen werden.

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) ist ein Teilbereich der derzeit noch unbebauten Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der restliche Teilbereich ist als Acker- und sonstige Landwirtschaftsfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss im Parallelverfahren geändert werden, um sicherzustellen, dass sich der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren an die neue Planung angepasst werden. Die Linienführung der Trasse der neuen B87n grenzt im westlichen Bereich an die Vorhabenfläche.

Bei der geplanten Fläche „Industriegebiet an der B87“ handelt es sich um ein Areal von rund 60,5 ha. Die entsprechenden Flurstücke befinden sich im städtischen Eigentum sowie im Eigentum der Markendorf Obst e.G. Mit der Markendorf Obst e.G. hat die Stadt eine Vermarktungsvereinbarung abgeschlossen, um dieses Areal insb. für industrielle Großansiedlungen gemeinschaftlich anbieten zu können.

Das Verfahren wird nach § 2 BauGB als Regelverfahren geführt.

3. Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung

Bezug zum INSEK

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

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

Wenn ja:

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

Nr. und Titel
Baustein(e) Zentrale Vorhaben:

Leitbildbereich II (2)
Wirtschaftsfreundliche
Entwicklungsbedingungen
mit leistungsfähiger
Infrastruktur

ZV 1f)
Ausbau und
bedarfsgerechte
Optimierung von Industrie-
und Gewerbegebieten

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

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Gewerbe- und Industrieunternehmen zu ermöglichen, zu fördern und zu unterstützen. Damit verbunden ist

eine deutliche Attraktivitätssteigerung der Stadt als Wirtschaftsstandort, so dass durch erfolgreiche Ansiedlungen weitere wertschöpfungsintensive Wirtschaftszweige akquiriert werden können. Im Ergebnis erfolgreicher Ansiedlung werden Gewerbesteuerereinnahmen generiert und Arbeitsplätze geschaffen.

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.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sind im Rahmen des Umweltberichtes zu beschreiben und mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- sowie ggf. Kompensationsmaßnahmen neben möglichen gestalterischen Maßnahmen zu untersuchen und 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.

3.3. Auswirkungen auf soziale Belange

Es sind keine direkten Auswirkungen auf soziale Belange zu erwarten. Durch eine erfolgreiche Ansiedlung entstehen Arbeitsplätze, die wiederum die Möglichkeit eines Zuzugs erwarten lassen und dementsprechend Wohnraum zur Verfügung gestellt werden muss.

4. Alternativen/andere Varianten und Auswirkungen

Aufgrund der Lage der Flächen im Außenbereich 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 § 35 BauGB ist ausgeschlossen.

5. Folgen, falls der Beschluss nicht gefasst wird

Sollte der Beschluss nicht gefasst werden, kann die Fläche nicht wie geplant entwickelt werden und die Stadt somit nicht die steigenden Bedarfe an Gewerbe- und Industrieflächen bedienen. Damit entfällt die Möglichkeit Unternehmen aktueller Zukunftsbranchen in Frankfurt (Oder) anzusiedeln.

Darüber hinaus ist der Aufstellungsbeschluss Voraussetzung für die Inanspruchnahme der beantragten Fördermittel.

6. Finanz- bzw. vermögenswirtschaftliche Auswirkungen

6.1. Finanzielle Übersicht

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

X	ja	Mittelbedarf Maßnahme gesamt	321.800 €
		./. zweckgebundene Mittel (Zuweisungen, Beiträge, u.ä.)	104.800 €
		= Eigenanteil Stadt Frankfurt (Oder)	217.000 €

	Produktkonto	Planansatz			Mehr- bedarf	Deckung
		2023	2024	2025		
Aufwand	511100.543190	495.000,00 €	485.000,00	355.000,00	- €	
Aus- zahlung		- €			- €	
Ertrag	511100.414100	214.000	120.000	120.000		
Einzahlung						

Sind Folgekosten zu erwarten?

X	nein	keine Folgekosten
---	------	-------------------

	ja	jährlicher laufender Aufwand	- €
		./. laufende Erträge	- €
		= jährliche Belastung Stadt Frankfurt (Oder)	- €

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

* Die Stadt Frankfurt (Oder) hat für die Erstellung des Bebauungsplanes und den dazu gehörigen Grünordnungsplan einen Fördermittelantrag im Rahmen der Planungsförderrichtlinie 2023 beim Land gestellt. Die erforderlichen Eigenmittel sind in der Haushaltsplanung für den Doppelhaushalt 2023/24 enthalten.

Für die Erstellung des Grünordnungsplanes wurden 78.300 € veranschlagt. Beantragt wurde eine Zuwendung in Höhe von 54.800 € (Zuschuss 70 Prozent). Die Eigenmittel sind im Produktkonto 511100.543190 in den Jahren 2023 und 2024 mit jeweils 11.750 € eingestellt.

Für die Erstellung des Bebauungsplanes wurden 243.500 € veranschlagt. Beantragt wurde hierfür eine Zuwendung in Höhe von 50.000 € (max. Zuschuss laut Richtlinie). Die Eigenmittel sind im Produktkonto 511100.543190 in den Jahren 2023 und 2024 mit jeweils 75.000 € und für das Jahr 2025 mit 43.500 €.

Für den Fall, dass die Fördermittelanträge nicht bewilligt werden, wird der Bebauungsplan durch das Bauamt mit eigenem Personal erstellt und es erfolgt keine externe Vergabe. Der Grünordnungsplan muss extern vergeben werden. Die Finanzierung erfolgt dann aus Eigenmitteln, die durch die Nichtvergabe des Bebauungsplanes freiwerden. Dieses Szenario der Nichtbewilligung führt dazu, dass andere geplante Planungsvorhaben verschoben bzw. gestrichen werden müssen, da die oben genannten aufgrund der Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Priorität haben.

Anlagen:
Anlage 1 Übersichtsplan

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					