



Aktenzeichen: 612/JR

Datum: 15.11.2018

Hinweis: XVI/2698

XVI/2217

XVI/1659

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17 "Lauterecken-Nord" Zustimmung zur Einleitung des Verfahrens, Einleitungsbeschluss gemäß § 12 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Für das in der Anlage 1 zeichnerisch umgrenzte Gebiet wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lauterecken-Nord“ gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet. Die Aufstellung des Verfahrens erfolgt auf Antrag der BPD Immobilienentwicklung GmbH Hauptniederlassung Frankfurt vom 12.11.2018 (s. Anlage 2).
2. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Frankenthal die Flurstücke 2180/2, 2180/3, 2494/27 tlw. und 2194/4 tlw. Die genaue Abgrenzung ist dem beiliegenden Lageplan (Anlage 1) zu entnehmen.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lauterecken-Nord“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	<input type="checkbox"/>
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		

Begründung:

1. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt Frankenthals, im Stadtquartier Lauterecken in der Nähe zum Hauptbahnhof und der sich anschließenden Innenstadt. Nördlich grenzt der Geltungsbereich an die Lamsheimer Straße sowie an das Werksgelände der Koenig & Bauer Group, westlich und östlich an bestehende Gewerbebetriebe und südlich an die Straße Petersgartenweg sowie an die berufsbildende Schule Andreas-Albert.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Lauterecken-Nord" umfasst die Flurstücke des ehemaligen Mitarbeiterparkplatzes der Koenig & Bauer Group mit den Nummern 2180/2 und 2180/3 sowie 2494/27 (Lamsheimer Straße teilweise) und 2194/4 (Petersgartenweg teilweise) der Gemarkung Frankenthal. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,5 ha. Der Geltungsbereich kann der Anlage 1 entnommen werden.

2. Geltendes Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Frankenthal ist die nördliche Teilfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans als uneingeschränkte gewerbliche Baufläche und der südliche Teilbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan soll jedoch ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzen. Daher wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lauterecken-Nord“ umfasst keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Die bisherige Zulässigkeit richtete sich nach § 34 BauGB.

3. Anlass und Zweck der Planung

Das Werksgelände der Koenig & Bauer Group inklusive des ehemaligen Mitarbeiterparkplatzes am Standort Frankenthal, Lamsheimer Straße, umfasst eine Fläche von ca. 85.000 m² (8,5 ha) und prägt historisch und unter Mitbetrachtung des nördlich angrenzenden Werksgeländes der KSB AG sowohl städtebaulich als auch funktional in starkem Maße den westlichen Stadtteil des Mittelzentrums Frankenthal.

Aufgrund unumgänglicher Kapazitätsanpassungen war die Koenig & Bauer Group veranlasst, eine operative Umstrukturierung und Kompaktierung des Werksgeländes am Standort Frankenthal in die Wege zu leiten. In Folge der Kompaktierung werden auf dem östlichen Werksgelände sowie auf dem ehemaligen Mitarbeiterparkplatz südlich der Lamsheimer Straße, mehrere Gebäude, Hallen und Flächen von Seiten des Unternehmens unter Bezug auf seine historisch gewachsene Verantwortung für eine zivile Konversion in Zusammenarbeit mit der Stadt Frankenthal freigegeben. Im Zuge der Entwicklung von Nachnutzungsoptionen für die Gesamtfläche wurde im Zeitraum von Oktober 2015 bis März 2017 in Kooperation der Stadt Frankenthal und

der Flächeneigentümerin Koenig & Bauer Group der Masterplan „Albert-Frankenthal Quartier“ unter Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB entwickelt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich der ehemalige Mitarbeiterparkplatz im Zusammenhang mit der westlich angrenzenden Wohnbebauung für eine wohnbauliche Nachverdichtung eignet und damit der erheblichen Nachfrage an Wohnbauflächen der Stadt Frankenthal Rechnung getragen werden kann.

Die Vermarktung dieser werkseigenen Fläche erfolgte durch die Flächeneigentümerin Koenig & Bauer. Hierzu wurde im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens ein geeigneter Investor gesucht. Die BPD Immobilienentwicklung GmbH ging als Sieger hervor. Am 07.11.2018 wurde die Planung des Siegers im Stadtrat präsentiert und einstimmig zur Kenntnis genommen (DRS XVI/2698).

Zwar wurde die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes bereits am 05.04.2017 beschlossen (DRS XVI/1655), jedoch wurde im Laufe des Investorenauswahlverfahrens zwischen den Beteiligten vereinbart den Bebauungsplan vorhabenbezogen aufzustellen, um eine schnelle Realisierung zu ermöglichen. Daher wurde der vorliegende Einleitungsbeschluss notwendig.

4. Planziel

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lauterecken-Nord“ soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Das Planungskonzept der BPD Immobilienentwicklung GmbH sieht durchweg eine Bebauung mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vor. An der Lambsheimer Straße soll ein kleiner Gebäudeteil 6-geschossig ausgebildet werden. Alle Wohnungen sind über Aufzüge barrierefrei erreichbar. Erdgeschosswohnungen erhalten straßenseitig ein Hochparterre und den Wohnungen zugeordnete Gartenflächen auf den straßenabgewandten Seiten.

Das Wohnprojekt soll in vier Bauabschnitten realisiert werden. Insgesamt werden fünfzehn Wohnhäuser und eine innere Durchwegung entstehen. Geplant sind ca. 150 Wohnungen und insgesamt ca. 12.500 Quadratmeter Wohnfläche. Zwei Tiefgaragen bieten neben ca. 175 Kfz-Stellplätzen viel Platz für Kellerräume und Fahrradabstellflächen.

Ein Fuß- und Radweg, der auch der Feuerwehr und der Müllabfuhr dient, durchquert das Areal und schafft Verbindungsmöglichkeiten zwischen drei großzügigen Grünzonen im Innenbereich. Ein kleiner, halböffentlicher Platz gegenüber dem KBA-Zugang rundet das ansprechende Grünflächenkonzept ab.

5. Vorhaben- und Erschließungsplan

Zur Umsetzung des Vorhabens ist es erforderlich, durch Aufstellung eines Bebauungsplanes Planungsrecht zu schaffen. Deshalb hat die BPD Immobilienentwicklung GmbH als Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB gestellt (s. Anlage 2).

In der Sitzung des Stadtrates am 07.11.2018 wurde die Verwaltung vom Stadtrat beauftragt mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag abzuschließen (DRS XVI/2698). Der Vorhabenträger wird sich in diesem Durchführungsvertrag dazu verpflichten, auf Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans, das Vorhaben durchzuführen sowie die Planungs- und Erschließungskosten inklusive der Kosten für erforderliche Fachgutachten sowie z.B. die Folgekosten für einen Kindergarten zu tragen.

6. Planverfahren

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB sind ebenfalls erfüllt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan, der aktuell im nördlichen Teilbereich eine gewerbliche Baufläche und im südlichen Teilbereich eine gemischte Baufläche darstellt, kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

7. Weiteres Vorgehen

Die BPD Immobilienentwicklung GmbH wird einen Bebauungsplanentwurf inklusive der erforderlichen Fachgutachten erarbeiten. Dieser soll den Gremien zum Beschluss vorgelegt werden und anschließend die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlagen:

Anlage 1 : Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lauterecken-Nord“

Anlage 2: Antrag über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens