



Aktenzeichen: 612/Ma

Datum: 02.05.2019

Hinweis: XVI/2419

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ehemaliges Sternjakob-Areal":
Einleitungsbeschluss gem. § 12 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB,
Zustimmung zum Bebauungskonzept,**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Für das in der Anlage 1 zeichnerisch umgrenzte Gebiet wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ehemaliges Sternjakob-Areal“ gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet. Die Aufstellung des Verfahrens erfolgt auf Antrag der DBA Deutsche Bauwert AG (s. Anlage 2).
2. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Frankenthal die Flurstücke 1509/1, 1509/3, 1521/7, 1525, 1521/1, 1521/5, 1521/6, 1521/8, 1521/9, 1522/2, 1522/4, 1524, 1525, 1525/1 und 1525/2. Die genaue Abgrenzung ist dem beiliegenden Lageplan (Anlage 1) zu entnehmen.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal“ 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.
4. Dem städtebaulichen Konzept (Anlagen 3 und 4) wird zugestimmt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal“ auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes durchzuführen.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, gemäß § 12 Abs. 1 BauGB mit dem Vorhabenträger, der DBA Deutsche Bauwert AG, einen Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan abzuschließen.

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 umfasst eine Fläche von ca. 2,7 ha, durch das Vorhaben werden folgende Grundstücke planungsrechtlich entwickelt:

Gemarkung Frankenthal 1509/1, 1509/3, 1521/7, 1525, 1521/1, 1521/5, 1521/6, 1521/8, 1521/9, 1522/2, 1522/4, 1524, 1525, 1525/1 und 1525/2

Im Süden grenzt das Gebiet an die bestehende Wohnbebauung Carl-Spitzweg-Straße an, im Osten an die Straße Am Strandbad sowie im Westen und Norden an die Bebauung bzw. Grünfläche Klostergärten.

Bislang besteht für das Gebiet kein Planungsrecht, so dass alle genehmigungsbedürftigen baulichen Veränderungen nach § 34 BauGB zu genehmigen sind.

2. Planungsanlass und -ziel

Bereits im Mai 2018 wurde der Planungs- und Umweltausschuss über den Stand der Entwicklung der Fläche (DRS XVI/2419) informiert. Auf Grundlage des damals präsentierten Konzeptes wurde der städtebauliche Entwurf in enger Abstimmung zwischen der Stadtverwaltung und des von Sternjakob beauftragten Planungsbüros konkretisiert und weiter ausgearbeitet, sodass dieser nun beschlossen werden kann. Gleichzeitig soll der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal“ gefasst werden.

Nach Aufgabe des Logistikstandortes in Frankenthal durch Scout soll nun das Areal städtebaulich neu geordnet und entwickelt werden. Aus diesem Grund sieht es die Verwaltung als notwendig an, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ehemaliges Sternjakob-Areal“ die weitere Entwicklung des Gebietes planungsrechtlich zu sichern.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes bzw. für den Bereich des Lagerverkaufs und des zu erhaltenden Betriebsgebäudes ein eingeschränktes Gewerbegebiet.

3. Vorhaben- und Erschließungsplan

Zur Umsetzung des Vorhabens ist es erforderlich, durch Aufstellung eines Bebauungsplanes Planungsrecht zu schaffen. Deshalb hat die DBA Deutsche Bauwert AG als Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB gestellt (s. Anlage 2). Der Vorhabenträger wird sich in einem 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 zu tragen.

4. Planverfahren

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Die Grundfläche nach § 13a beträgt ca. 9.634 m². 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 eine gewerbliche Baufläche und eine gemischte Baufläche darstellt, kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

5. Städtebauliches Konzept (Anlagen 3 und 4)

Insgesamt sollen bis zu 200 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau als auch in Reihen- bzw. Doppelhäusern errichtet werden. Entstehen soll ein Quartier mit gemischten Bau- und Sozialstrukturen sowie unterschiedlichen Wohnformen.

Die geplanten Gebäude weisen dabei im nördlichen sowie im östlichen Bereich drei Vollgeschosse bzw. drei Vollgeschosse mit Dachgeschoss (Staffelgeschoss) auf. Hier sollen ausschließlich Mehrfamilienhäuser entstehen, wobei der östliche Teil dem sozialen sowie bezahlbaren Wohnungsbau vorbehalten ist. Die Quote für die Anzahl der Wohnungen im sozialen Wohnungsbau ergibt sich aus den Vorgaben, die der Stadtrat beschließt. Im Bebauungsplan wird dies durch entsprechende Festsetzungen verankert. Die Mehrfamilienhäuser sind in drei Quartiere aufgeteilt, die jeweils über einen kleinen, eingelagerten Innenhof mit Aufenthaltsplatz verfügen. Hier ist Platz zum Treffen, Verweilen und Spielen – die Gemeinschaft und das Miteinander der Bewohner wird gefördert.

Im südlichen sowie im westlichen Bereich sind Doppel- bzw. Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen mit Dachgeschoss (Staffelgeschoss) vorgesehen. Dadurch passen sich diese in ihrer Höhe an die umliegende Bebauung an.

Die Erschließung erfolgt über eine zentrale Erschließungsstraße, welche das Gebiet ringförmig an die Frankenstraße anschließt, im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist die Errichtung eines Quartierplatzes geplant. Das Parken erfolgt im Bereich der Doppel- bzw. Reihenhäuser durch oberirdische Stellplätze in Form von Garagen und Carports. Entlang der Straße Am Strandbad ist eine größere Stellplatzanlage mit ca. 60 Stellplätzen, welche für die Gebäude mit gefördertem Wohnungsbau sowie die Nutzer des ehemaligen Werkgebäudes und den Mitarbeitern und Kunden des Lagerverkaufes bestimmt ist. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist die Errichtung von zwei Tiefgaragen geplant. Für Besucher des Gebiets sind derzeit ca. 25 Stellplätze entlang der Erschließungsstraße vorgesehen.

Flächendaten			
Grundstücksfläche	Wohnbauland	Gewerbe-/ Bürofläche	Erschließungsfläche
28.144 m ²	ca. 20.088 m ²	ca. 6.268 m ²	ca. 1.788 m ²

	Geschossbau	Reihenhäuser	Doppelhäuser
Wohnfläche	12.660 m ²	950 m ²	1.315 m ²
Wohneinheiten	188	7	5

6. Weiteres Vorgehen

Mit dem städtebaulichen Konzept wird eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Daraufhin wird der Vorhabenträger einen Bebauungsplanentwurf inklusive der erforderlichen Fachgutachten erarbeiten. Nach aktuellem Kenntnisstand werden ein Lärm-, Altlasten- sowie Artenschutzgutachten benötigt.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Katasterplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

Anlage 2: Einleitungsantrag

Anlage 3: Bebauungskonzept, Re2area GmbH, April 2019

Anlage 4: Projektbeschreibung, Re2area GmbH, April 2019