



Aktenzeichen: Fe/612

Datum: 17.10.2019

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ehemaliges Sternjakob-Areal":
Zustimmung zum geänderten städtebaulichen Konzept**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Dem städtebaulichen Konzept (Anlagen 2 und 3) wird zugestimmt.
2. 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.

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"/>		

1. Planungsanlass und –ziel

Bereits in seiner Sitzung am 21. Mai 2019 stimmte der Stadtrat dem damaligen städtebaulichen Konzept zu und beschloss in gleicher Sitzung die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ehemaliges Sternjakob-Areal“ gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), siehe DRS XVII/3153. Im Rahmen des weiteren Verfahrens hat die DBA Deutsche Bauwerte AG ein neues städtebauliches Konzept vorgelegt.

2. 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, sodass alle genehmigungsbedürftigen baulichen Veränderungen nach § 34 BauGB zu genehmigen sind.

3. Städtebauliches Konzept

Insgesamt sollen bis zu 225 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau als auch in Reihen- bzw. Doppel- und Einfamilienhäusern 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 mit Dachgeschoss (Staffelgeschoss) auf. Hier sollen ausschließlich Mehrfamilienhäuser entstehen, wobei der östliche Teil dem geförderten sowie bezahlbaren Wohnungsbau vorbehalten ist. Die Quote für die Anzahl der Wohnungen im geförderten Wohnungsbau ergibt sich hierbei aus der städtischen Richtlinie zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau. Im Bebauungsplan wird dies durch entsprechende Festsetzungen verankert, weiterhin werden Vereinbarungen bzgl. des geförderten Mitwohnungsbaus in einem erforderlichen städtebaulichen Vertrag festgehalten. Die Mehrfamilienhäuser im nördlichen Bereich sind in einer Art Hofbauweise angeordnet, dadurch ergeben sich im rückwärtigen Bereich größere Freiflächen im Übergang zu den angrenzenden unbebauten Flächen. Im restlichen Gebiet orientieren sich die Mehrfamilienhäuser in ihrer Gebäudestellung an die geplante Erschließungsstraße. Im südwestlichen Bereich sind Doppel-, Reihen- als auch Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen sowie mit einem Dachgeschoss (Staffelgeschoss) vorgesehen. Dadurch passen sich diese in ihrer Höhe an die umliegende Bebauung an. Angrenzend an die Frankenstraße soll des Weiteren ein Gebäude mit Sonderwohnformen wie bspw. Senioren-WGs oder WGs für Menschen mit Handicaps errichtet werden. Hierfür ist die Errichtung eines Gebäudes mit vier Vollgeschossen und einem Dachgeschoss (Staffelgeschoss) vorgesehen. Die Geschossigkeit muss im weiteren Verlauf noch überprüft werden.

Die Anbindung erfolgt über eine zentrale Erschließungsstraße, welche als innere Ringerschließung das Gebiet an die Frankenstraße anbindet. Hinzu verläuft im nord-östlichen Bereich des Gebietes eine Stichstraße, diese befindet sich im Anschluss an den bestehenden Werksverkauf. Die Stichstraße schließt das Gebiet an die Straße Am Strandbad an, hierbei dient die Stichstraße lediglich als Nebenerschließungsanlage. Das Parken erfolgt überwiegend oberirdisch, lediglich im Bereich der nördlichen Mehrfamilienwohnhäuser ist die Errichtung einer Sammeltiefgarage mit ca. 140 Stellplätzen vorgesehen. Innerhalb des Gebietes sollen 170 oberirdische Stellplätze entstehen. Diese werden durch regelmäßige Baumpflanzungen gegliedert sowie in ihrer Wahrnehmung aufgelockert.

Die Grünplanung sieht die Schaffung von großzügigen Freibereichen sowohl im inneren als auch in den nördlichen sowie westlichen Randbereichen in Richtung der unbebauten Flächen der Klostergärten vor. Zentral gelegen ist die Errichtung eines Quartierplatzes vorgesehen, welcher zum Treffen, Verweilen und Spielen einladen und somit die Gemeinschaft und das Miteinander der Bewohner fördern soll. Nördlich, angrenzend zu den Mehrfamilienhäusern, ist die Errichtung von zwei Kinderspielplätzen vorgesehen. Die Kinderspielplätze sowie auch der Quartiersplatz sollen großzügig mit Bäumen bepflanzt werden.

	Flächendaten			
Grundstücksfläche	Wohnbauland	Gewerbe-/ Bürofläche	Bestand	Erschließungsfläche
28.150 m ²	ca. 14.400 m ²	ca. 6.200 m ²	ca. 1.200 m ²	ca. 2.050 m ²

	Geschossbau	Reihenhäuser	Einfamilien-/ Doppelhäuser
Wohneinheiten	208	12	5

4. Vergleich mit bisherigen Städtebaulichen Konzept

Das bisherige Konzept sah die Errichtung von 320 Wohneinheiten vor. Diese sollten ebenfalls in Geschosswohnungsbau mit drei Vollgeschossen bzw. drei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Dachgeschoss (Staffelgeschoss) bzw. als Reihen- sowie Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss (Staffelgeschoss) errichtet werden. Die Errichtung eines Gebäudes mit Sonderwohnformen war nicht berücksichtigt. Die Erschließung erfolgte über eine innere Erschließungsstraße, welche das Gebiet ringförmig an die Frankenstraße anschloss. Das Unterbringen der notwendigen Stellplätze wäre hierbei überwiegend unterirdisch erfolgt. Lediglich entlang der Straße Am Strandbad war eine größere Stellplatzanlage mit ca. 60 Stellplätzen vorgesehen, diese war für die Gebäude mit gefördertem Wohnungsbau sowie die Nutzer des ehemaligen Werkgebäudes und den Mitarbeitern und Kunden des Lagerverkaufes bestimmt. Zusätzlich hierzu waren weitere ca. 25 Stellplätze für Besucher entlang der Erschließungsstraße geplant. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes war zudem die Errichtung eines Quartierplatzes vorgesehen.

5. Umgang mit bestehenden Grünstrukturen

Die Planung orientiert sich an den vorhandenen Baum- sowie Grünbeständen, um dadurch den Eingriff so gering wie möglich zu halten. So ist zur Realisierung des Vorhabens die Fällung von neun Bäumen (3 Obstbäume, 2 Feldahorn, 2 Wilde Kirsche / Mirabellen, 1 Trauerweide, 1 Pyramiden Pappel) notwendig. Die restlichen Bestandsbäume wurden in die Planung integriert. Die zu fallenden Bäume können innerhalb des Gebietes an anderer Stelle, beispielsweise im Bereich der Baumtaschen ausgeglichen werden. Die Planung sieht des Weiteren die Pflanzung von zusätzlichen ca. 94 Bäumen entlang der Erschließungsstraßen als auch im Bereich der geplanten Baumtaschen / Quartierswäldchen vor. Ebenfalls ist davon auszugehen, dass im Bereich der Einfamilien- bzw. Doppel- und Reihenhäuser weitere Bäume auf Privatfläche gepflanzt werden.

Durch die Planung kommt es zu einer Flächenentsiegelung von ca. 4.000 m² gegenüber dem derzeitigen Bestand. Dies führt wiederum zu einer Verbesserung des Kleinklimas sowie zur Aufwertung der natürlichen Funktion des Gebietes. Eine Nichtrealisierung der Planung hätte zur Folge, dass im Innenbereich von Frankenthal eine größere Gewerbefläche brach liegen würde, da eine anderweitige gewerbliche Nutzung der Flächen aufgrund der umliegenden Wohnnutzung nur schwer zu realisieren ist.

6. Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und auch eine Frühzeitige Beteiligung ist nicht zwingend erforderlich. Mit dem städtebaulichen Konzept vom September 2019 wird dennoch eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt, um die Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit frühzeitig über das Verfahren zu informieren.

Daraufhin wird der Vorhabenträger einen Bebauungsplanentwurf erarbeiten sowie, die bereits vorliegenden Fachgutachten auf die aktuelle Planung abstimmen, dies betrifft insbesondere das Lärmschutzgutachten. Ein Klimakonzept ist noch zu beauftragen.

Derzeit wird von Seiten der Verwaltung ein Entwurf für den städtebaulichen Vertrag erarbeitet, da der Bebauungsplan durch einen privaten Investor realisiert wird. Dieser städtebauliche Vertrag wird den Gremien noch vor Satzungsbeschluss zum Beschluss vorgelegt.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

Anlage 1: Katasterplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

Anlage 2: Präsentation städtebauliches Konzept, GJL, 17. September 2019