



Aktenzeichen: 612/Zi

Datum: 20.11.2019

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördlich des Jakobsplatzes" hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 12 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs.1 BauGB sowie Zustimmung zum städtebaulichen Konzept und Beschluss zu den frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 u. § 4 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 „Nördlich des Jakobsplatzes“ gemäß § 12 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet. Die Aufstellung des Verfahrens erfolgt auf Antrag des Vorhabenträgers, der Pro Concept AG (s. Anlage 5).
2. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Frankenthal das Flurstück 5000. Die genaue Abgrenzung ist dem beiliegenden Lageplan (Anlage 1) zu entnehmen.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nördlich des Jakobsplatzes“ 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. Die Verwaltung wird beauftragt, gemäß § 12 Abs. 1 BauGB mit dem Vorhabenträger, der Pro Concept AG, einen Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan abzuschließen.
5. Dem städtebaulichen Konzept der Pro Concept Objekt 3 GmbH vom 08.11.2019 (Anlage 4) wird zugestimmt.
6. Die Verwaltung wird beauftragt,
 - a. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
 - b. und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördlich des Jakobsplatzes“ auf der Grundlage der in den Anlagen 1 bis 4 beigefügten Unterlagen 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"/>		

Begründung:

1. Planungsanlass/-ziel

Die Pro Concept Objekt 3 GmbH aus Mannheim als Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung zweier Wohnhochhäuser auf der Fläche des bestehenden EDEKA-Marktes. Der bestehende EDEKA-Markt soll auf der gleichen Fläche neuerrichtet und erweitert werden.

Aufgrund des bestehenden Einzelhandelskonzeptes sowie der geplanten Höhenentwicklung, welche nach § 34 BauGB (Baugesetzbuch) aufgrund einer heterogenen Umgebungsstruktur derzeit nicht genehmigungsfähig ist, sieht es die Verwaltung als erforderlich an einen Bebauungsplan zu erstellen. Durch die Erstellung des Bebauungsplans werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert und zudem Baurecht für das Vorhaben geschaffen.

2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Frankenthal das Flurstück 5000. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 4250 m² (s. Anlage 1).

Der Flächennutzungsplan (s. Anlage 3) stellt für diesen Bereich eine Wohnbaufläche sowie eine Fläche für ruhenden Verkehr dar.

3. Vorhaben- und Erschließungsplan

Zur Umsetzung des Vorhabens ist es erforderlich, durch Aufstellung eines Bebauungsplanes Planungsrecht zu schaffen. Deshalb hat der Vorhabenträger, die Pro Concept AG, einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gestellt (s. Anlage 5). 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 die erforderlichen Fachgutachten zu tragen.

3.1. Bestand

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein eingeschossiger EDEKA-Markt, welcher als Nahversorger für das umgebende Gebiet dient. Der Bereich Jakobsplatz ist im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes als „Grund- und Nahversorgungszentrum, Bestandsstandort mit Entwicklung“ festgelegt. Im Gebäude des EDEKA-Marktes befinden sich zusätzlich Räumlichkeiten, welche als Speise- und Schankwirtschaften genutzt werden und teilweise leer stehend sind. Weiterhin befindet sich auf der Fläche ein Parkplatz.

Die umgebende Bebauung im Norden und Westen weist überwiegend Wohnen bzw. wohnnahe Nutzungen, wie vereinzelt Bäckereien, Banken und weitere Dienstleister auf. Südlich befinden sich eine Kirche und Parkflächen sowie die Freifläche des Jakobsplatzes, welche dem Aufenthalt dient, im Anschluss daran schließt erneut überwiegend Wohnnutzung an. Östlich des Flurstücks 5000 befinden sich die Friedrich-

Ebert-Schule mit einer Sporthalle sowie einem angrenzenden Sportplatz und auch einem Jugendcafé sowie weitere Wohngebäude.

Die bauliche Struktur der Umgebung ist weitestgehend heterogen und geprägt von Sonderbaustrukturen, was sowohl die Geschossigkeit als auch die Bauweise betrifft. Westlich des Grundstücks befinden sich Zeilenbauten mit vier bis fünf Geschossen. Im Südwesten befinden sich vier Punkthochhäuser mit 12 Geschossen und südlich dieser befinden sich erneut Zeilenbauten mit bis zu vier Geschossen.

Die kirchliche Einrichtung sowie die Schule mit den Sportanlagen erscheinen als große Flachbauten sowohl in offener als auch geschlossener Bauweise und weisen zwischen ein bis drei Geschosse auf.

Im Norden direkt an das Grundstück grenzend befinden sich weitere Punkthäuser, welche zwischen 6 und 20 Geschossen hoch sind (s. Anlage 2), wobei das Erdgeschoss teilweise als eingeschossige Erweiterung des Gebäudes dient und als Flachbau herausragt. Weiter nördlich befinden sich erneut Zeilenbauten mit vier Geschossen.

Das zu entwickelnde Grundstück ist derzeit stark versiegelt, lediglich im südwestlichen Bereich befindet sich ein Grünstreifen, welcher mit Bäumen bewachsen ist. Im umliegenden Bereich des Grundstücks liegt eine hohe Versiegelung mit vereinzelt öffentlichen Grünstrukturen vor. Die hohe Versiegelung ist sowohl der Erschließung, der Parkfläche als auch dem Jakobsplatz geschuldet. Im umgebenen Gebiet sind zwischen den Gebäuden großzügige Freiflächen, welche in unterschiedlicher Qualität begrünt sind.

Weiterhin befindet sich ein Kinderspielplatz westlich des Vorhabens.

3.2. Städtebauliches Konzept

Das vorliegende Konzept (s. Anlage 4) sieht folgende Entwicklung für das Plangebiet vor:

Nutzung:

Das städtebauliche Konzept sieht als Nutzung auf dem Grundstück einen Nahversorger sowie Wohnnutzung mit entsprechender Parkfläche vor. Der Nahversorger wird entsprechend des Einzelhandelskonzeptes entwickelt werden. Dieses sieht vor, die derzeitige Verkaufsfläche des Lebensmittel-Vollsortimenters auf max. 1.400 m² zu erweitern, um die Nahversorgung in diesem großen Stadtquartier zu sichern.

Bebauung:

Das vorliegende Konzept sieht vor, den eingeschossigen EDEKA-Markt abzubrechen und durch einen zweigeschossigen Neubau mit begrüntem Flachdach zu ersetzen, wobei das zweite Geschoss eingerückt vorgesehen ist. Im südöstlichen Bereich des Gebäudes ist die Errichtung eines Hochhausturms auf dem ansonsten zweigeschossigen Nahversorger vorgesehen, hier soll das Gebäude 22 Geschosse mit einer Gesamthöhe von 67 m erreichen.

Im nordwestlichen Bereich des Grundstücks, auf dem bestehenden Parkplatz, ist die Errichtung eines zweiten Hochhausturms vorgesehen. Dieses soll insgesamt acht Geschosse mit einer Höhe von 26 m erreichen. Das Erdgeschoss dient hierbei dem Parken und als Einfahrt zu einer Tiefgarage, welche über drei Ebenen geplant ist.

Abstände und Schattenfall

Die Stellung der Gebäude ist als Grenzbebauung vorgesehen, jedoch wurden die Abstandsflächen der geplanten Gebäude gegenüber dem Bestand (s. Anlage 4) gem. § 8 Abs. 6 LBauO bei den Planungen berücksichtigt. Auch die Verschattung (s. Anlage 4) wurde bereits in die Planungen miteinbezogen, um negative Auswirkungen auf die bestehenden und auch geplanten Gebäude auszuschließen.

Verkehrliche Erschließung:

Erschlossen ist das Grundstück im Süden und Osten zu Fuß über den Jakobsplatz sowie zu Fuß und mit dem PKW im Norden und Westen über die Lucas-Cranach-Straße.

Die Anlieferung des EDEKA-Marktes ist, wie im Bestand, an der nordwestlichen Gebäudeseite vorgesehen, der Haupteingang für die Besucher des Marktes befindet sich auf der östlichen Seite des Gebäudes.

Ruhender Verkehr:

Zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist neben den oberirdischen Stellplätzen im westlichen Bereich des Grundstücks, welche circa die Hälfte des derzeitigen Bestandes widerspiegeln, eine zusätzliche Tiefgarage vorgesehen. Die Tiefgarage erstreckt sich über das gesamte Grundstück, lediglich die Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze werden freigehalten. Die Zufahrt hierzu soll von der westlichen Grundstücksseite aus erfolgen.

Grünstrukturen

Der vorhandene Grünstreifen im Südwesten des Grundstücks wird in den Planungen berücksichtigt und in reduzierter Form beibehalten.

Auswirkungen auf die Umgebung

Durch die vorliegende Planung wird benötigter Wohnraum für Frankenthal geschaffen. Weiterhin wird die Nahversorgung im Frankenthaler Süden gesichert.

Das Gebäude im südlichen Bereich des Grundstücks wird zukünftig entsprechend den vorliegenden Planungen den höchsten Punkt des gesamten Gebietes darstellen und das nordwestliche Hochhaus wird mit seinen acht Geschossen eine Abstufung zu den benachbarten Zeilenbauten bilden. Insgesamt bilden die beiden neuen Höhenpunkte mit dem Bestand ein Gesamtensemble. Der Jakobsplatz als Zentrum des Gebietes wird durch die vorliegende Planung aus städtebaulicher Sicht besonders hervorgehoben.

Alles in allem ist durch das Vorhaben mit entsprechenden Synergieeffekten im umgebenden Bereich zu rechnen. Das Zentrum des Gebiets, der Jakobsplatz, wird künftig von seinen Nutzern als attraktiver Mittelpunkt des Quartiers wahrgenommen werden.

3.3. Erforderliche Fachgutachten

Derzeit wird es als erforderlich erachtet, eine schalltechnische Untersuchung sowie ein Fachgutachten, welches Aussagen über die zukünftige verkehrliche Entwicklung in diesem Gebiet trifft, sowie ein Gutachten mit Aussagen zu klimatischen Folgen durch die Umsetzung des Bebauungsplans, durchführen zu lassen. Diese Gutachten werden im weiteren Verfahren erarbeitet und in die Planungen eingearbeitet, sollte sich herausstellen, dass weitere Gutachten erforderlich sind, werden diese ebenfalls vom Vorhabenträger einzuholen sein.

4. Verfahren

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 eine Wohnbau- sowie Parkfläche darstellt, kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel/Wohnen geändert werden.

Bei dem zu entwickelnden Bebauungsplan wird es sich voraussichtlich um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB handeln. Dieser hebt sich insofern von einem qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB ab, dass nicht alle Festsetzungen bzgl. der Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche, dem Maß der Bebauung sowie der örtlichen Verkehrsflächen in der Satzung festgehalten werden.

5. Weitere Vorgehensweise

Es wird mit dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt, um frühzeitig die Zustimmung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zu erhalten und diese zudem über das Verfahren zu informieren.

Der Vorhabenträger wird nach Einarbeitung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs (Anlage 4) einen Bebauungsplanentwurf inklusive der erforderlichen Fachgutachten erarbeiten. Dieser soll den Gremien zum Beschluss vorgelegt werden und anschließend die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlagen:

Anlage 1 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördlich des Jakobsplatzes“

Anlage 2 Luftbild

Anlage 3 Auszug des Flächennutzungsplanes

Anlage 4 Städtebauliches Konzept

Anlage 5 Antrag auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördlich des Jakobsplatzes“ vom 08.11.2019