



Aktenzeichen: 612/Zi

Datum: 04.02.2020

Hinweis: XVI/3130

Beratungsfolge: Krankenhausausschuss Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

**Bebauungsplan "Spiegelgewanne" hier: Änderung des Geltungsbereiches, Kenntnisnahme des Bebauungsvorschlags und Beschluss zu den frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Spiegelgewanne“, der dem Aufstellungsbeschluss des Stadtrats vom 21.05.2019 zugrunde lag (Anlage 1), wird entsprechend der Anlage 2 geändert.
2. Der Bebauungsvorschlag vom 03.02.2020 (Anlage 4) wird zur Kenntnis genommen.
3. Mit dem Bebauungsvorschlag vom 03.02.2020 werden die Beteiligungen
  - a. der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
  - b. der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

**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. Planungsziel und – anlass**

Anlass der Planung ist der notwendige Erweiterungs- sowie Umstrukturierungsbedarf des städtischen Krankenhauses. Weiterhin sollen östlich der bestehenden Krankenhausflächen Wohngebäude, u.a. für Betriebsangehörige des Krankenhauses errichtet werden.

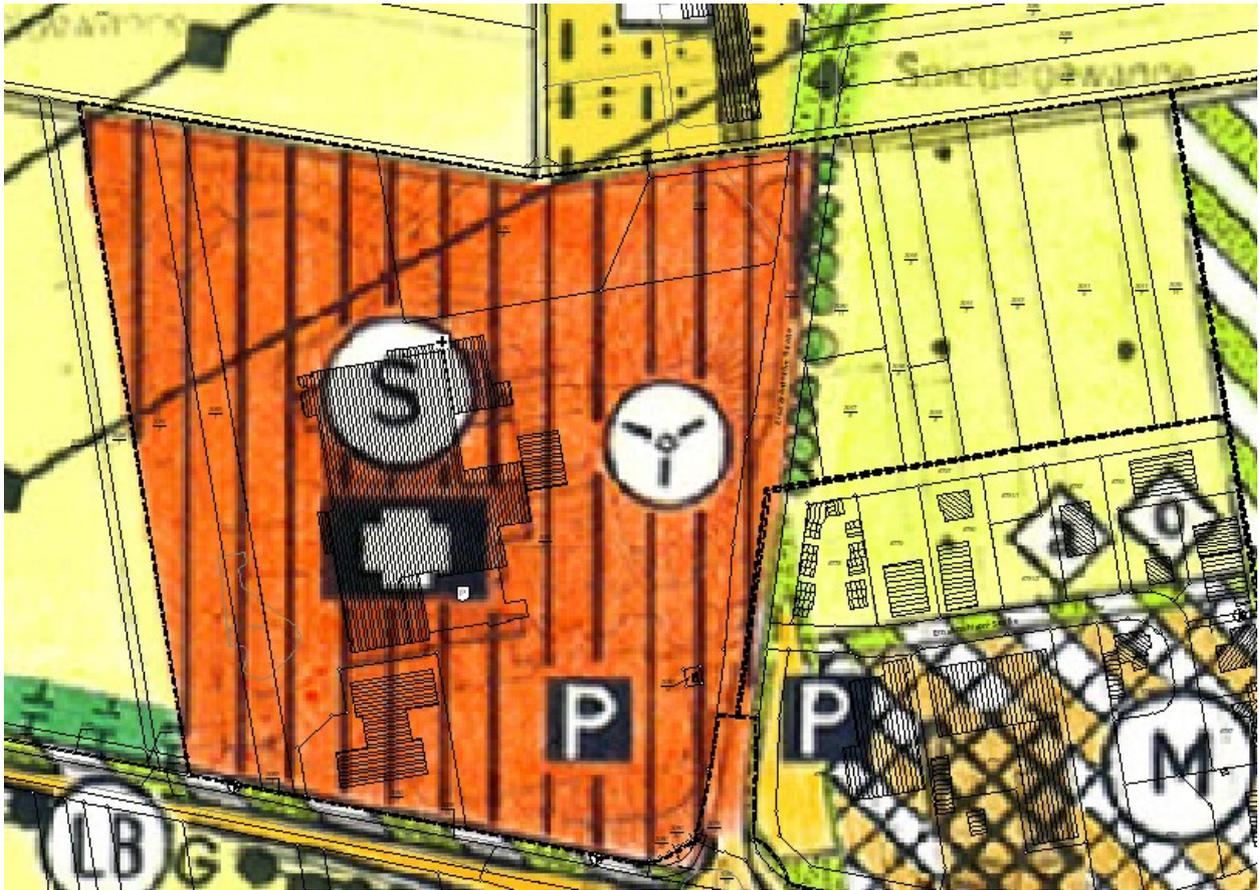
### **2. Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Spiegelgewanne“ wurde am 21.05.2019 entsprechend Anlage 1 beschlossen und wird entsprechend Anlage 2 geändert. Die Abgrenzung des Gebietes umfasst folgende Grundstücke mit den Flurstücksnr.: 3039/14, 3041/7, 3045/5, 3045/3, 3044/7, 3043/8, 3050/16, 3047/5, 3048/6, 3046/5, 3050/17, 3041/9, 3050/21 tlw., 3050/23, 3050/9, 3050/14, 3050/11, 3050/8, 3053/1, 3054/3.

Das Plangebiet wird im Norden durch den Feldweg auf dem Flurstück 3020/6, im Nordosten durch die Ausgleichsfläche des angrenzenden Gewerbegebietes sowie im Südosten durch die Elsa-Brändström-Straße, im Südwesten durch die Heßheimer Straße (L 453), im Südosten durch den Grünstreifen mit der Flurstücksnr. 6797 sowie im Westen durch das landwirtschaftlich genutzte Grundstück mit der Flurstücksnr. 3055/1 abgegrenzt.

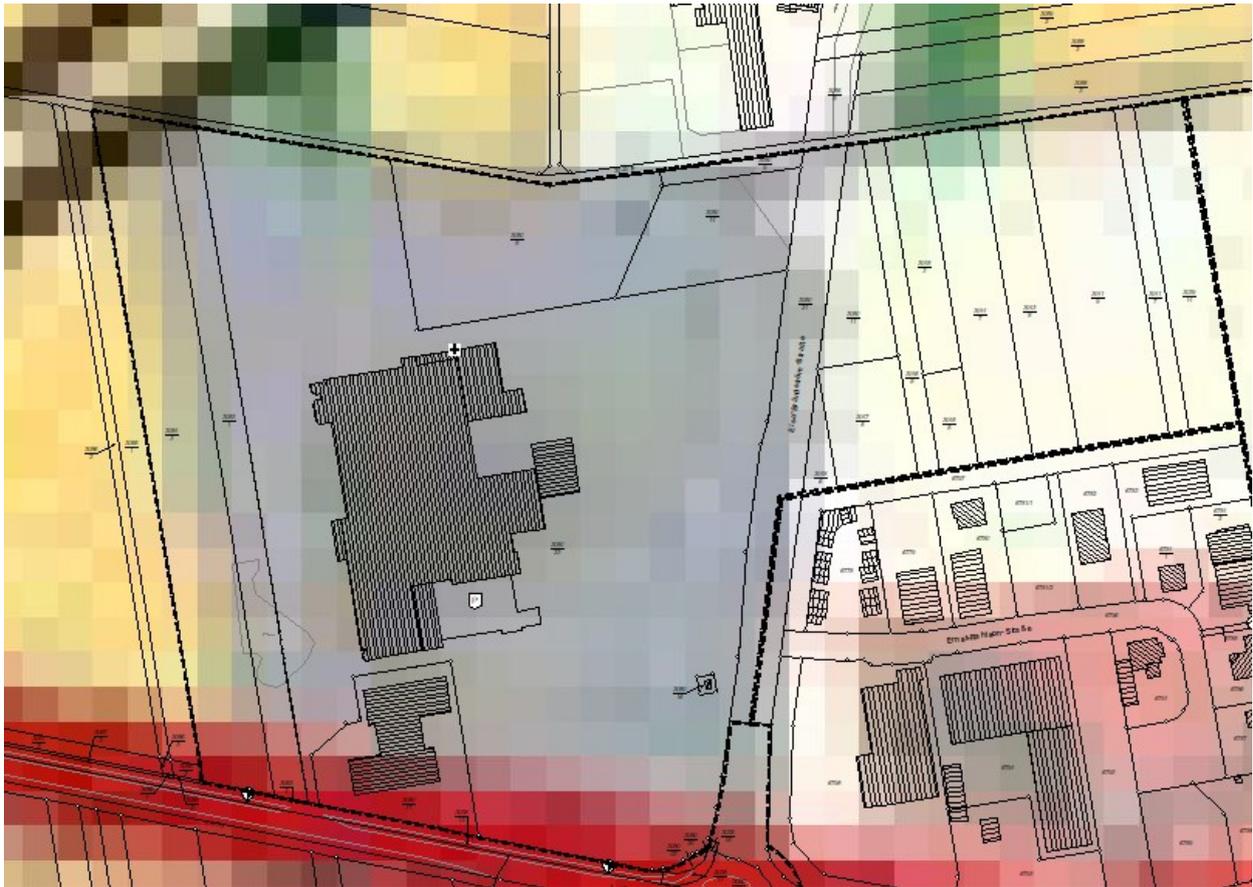
#### **Bestehendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1998 der Stadt Frankenthal (Pfalz) weist das Plangebiet im westlichen Bereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gesundheitliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Hubschrauberlandeplatz“ und „Parkfläche“ aus. Im Nordwesten sind zudem „oberirdische Leitungen“ dargestellt. Im östlichen Bereich stellt der FNP eine „Ortsrandbegrünung“ sowie eine „Ausgleichsfläche“ dar, zudem „Feldhecken und Baumreihen“ sowie zum überwiegenden Teil „Flächen für die Landwirtschaft“. Die Vorgaben des Flächennutzungsplans sollen im westlichen Bereich in die Festsetzungen des Bebauungsplans einfließen, im östlichen Bereich weichen die Planungen (Wohnen) von den Darstellungen des Flächennutzungsplans (landwirtschaftliche Flächen) ab und haben eine Änderung des Flächennutzungsplans zur Folge.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan o. M.

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) legt im Westen eine Fläche „Industrie und Gewerbe/Wohnen“ fest. Im Osten ist eine sog. „Weißfläche“ dargestellt, somit besteht in diesem Bereich keine raumordnerische Festlegung. Die Planungen sind somit mit dem ERP vereinbar.



Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar o. M.

#### Derzeitiger Bestand

Die Fläche des Abgrenzungsgebietes umfasst ca. 8,7 ha. Derzeit werden die westlichen Grundstücke, welche sich ausschließlich im städtischen Besitz befinden, durch das städtische Krankenhaus genutzt. Es befinden sich das Krankenhaus, ein Park und ein Ärztehaus auf der Fläche sowie ein Hubschrauberlandeplatz und zwei Parkplätze mit entsprechenden Zuwegungen ausgehend von der Elsa-Brändström-Straße aus. Die östlich gelegenen Grundstücke befinden sich vorwiegend im privaten Besitz und werden hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt.

### **3. Erläuterung des städtebaulichen Konzeptes**

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Spiegelgewanne“ (DRS XVI/3130; Anlage 1), welcher am 21.05.2019 durch den Stadtrat beschlossen wurde, ist der vorliegende Bebauungsvorschlag (Anlage 4) seitens des Krankenhauses und der Stadtverwaltung erarbeitet worden. Zusätzlich zu der Krankenhausfläche wurden die östlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen in die Planungen miteinbezogen, um zusätzlich Wohnraum zu schaffen, welcher u.a. für das Krankenhauspersonal geplant ist.

#### Erschließung

Erschlossen wird das Krankenhaus von der Elsa-Brändström-Straße. Zur Erschließung des Krankenhauses werden die bestehenden Wegeverbindungen auf dem städtischen Grundstück genutzt. Die Erschließung nördlich der potentiellen Parkhausfläche erschließt die Rettungswache und dient für die Anlieferung der neukonzipierten Küche.

Die östliche Fläche, welche vorwiegend dem Wohnen dienen soll, wird durch eine geplante Stichstraße mit Wendehammer ausgehend der Elsa-Brändström-Straße erschlossen.

### Bebauung und Freiräume

Der Hauptkörper des bestehenden Krankenhauses bleibt weiterhin in seinem Grundbestand erhalten sowie das südlich gelegene Ärztehaus. Im Westen wird das Krankenhaus durch einen Anbau erweitert, dieser ist durch einen Gang mit dem Krankenhaus verbunden, stellt allerdings weitestgehend einen eigenen Baukörper dar.

Nördlich des Hauptgebäudes ist die neue Küche des Krankenhauses als Anbau geplant. Diese ist durch einen Zwischengang mit dem Hauptgebäude verbunden, stellt ansonsten einen eigenen Baukörper dar. Platziert wurde die Küche im Bebauungsvorschlag auf dem derzeit nördlich gelegenen Parkplatz und versiegelt auf diese Weise die geringstmögliche Fläche. Die Größe der Küche ist noch nicht fixiert und kann im weiteren Planungsstadium angepasst werden. Der Park ist durch die vorhandene Baumaßnahme bereits heute, nur eingeschränkt nutzbar. Zukünftig wird auch eine Aufwertung des Parks erforderlich. Gleichfalls wird im Zuge der weiteren Planung eruiert, ob weitere Baumaßnahmen zukünftig erforderlich sind, für die Baurecht geschaffen werden muss.

Die Wohnbebauung östlich der Elsa-Brändström-Straße wird im Osten und Westen jeweils durch zwei Zeilenbauten gefasst. Die westlich gelegenen Zeilenbauten bilden eine Raumkante, die östlichen beiden Zeilenbauten bilden einen Abschluss zum Gewerbegebiet. Zwischen den Zeilenbauten befinden sich insgesamt fünf Punkthäuser, die in ein parkartiges Umfeld eingestreut sind.

### Ruhender Verkehr

Die Parkfläche südlich des Krankenhauses wird bestehen bleiben und nördlich dieser wird ein möglicher Standort für ein Parkhaus vorgesehen. Auf dem bestehenden Parkplatz nördlich des Krankenhauses sind die Anlieferung der Küche sowie der Küchenanbau vorgesehen; die Parkfläche entfällt.

Der ruhende Verkehr, welcher durch die östliche Wohnbebauung erwartet wird, wird durch oberirdische Parkflächen entlang der Erschließungsstraßen bzw. durch Tiefgaragen im Wohnquartier untergebracht.

### Grünstruktur

Der Park westlich des Krankenhauses wird aufgrund des Anbaus in seiner Fläche verringert, auch der nördliche Küchenanbau trägt zur Minimierung der Grünfläche bei. Die Parkanlage selbst wird im weiteren Verlauf des Verfahrens überarbeitet, um auch weiterhin als Erholung für die Patienten dienen zu können.

### Geschätzte städtebauliche Daten

	<b>Wohneinheiten</b>	<b>Einwohner (WE x 2,1)</b>
<b>Zeilenbauten</b>	ca. 85	ca. 179
<b>Punkthäuser</b>	ca. 80	ca. 167
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 165</b>	<b>ca. 346</b>

#### **4. Planverfahren**

Das Verfahren wird als sog. „Vollverfahren“ (gem. §§ 2-4 BauGB; §§ 8-10 BauGB) mit frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und anschließender Offenlage der Entwurfsplanung durchgeführt. Bestandteil des Verfahrens ist auch die Erarbeitung eines Umweltberichtes sowie mehrerer Fachgutachten.

Nach aktuellem Kenntnisstand werden folgende Fachbeiträge benötigt:

- Artenschutzgutachten
- Lärmschutzgutachten
- Bodenschutzgutachten
- Verkehrsgutachten
- Entwässerungskonzept
- Klimafolgenabschätzung

#### **5. Weiteres Vorgehen**

Mit den Unterlagen des vorliegenden Bebauungsvorschlages vom 03.02.2020 soll eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher und sonstiger Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Durch die eingehenden Anregungen und Stellungnahmen soll sichergestellt werden, dass alle Belange im weiteren Verfahren berücksichtigt und somit in eine ggf. notwendige Überarbeitung in die Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs miteingestellt werden können.

Parallel zur Frühzeitigen Beteiligung werden die derzeit bekannten Fachbeiträge erarbeitet, welche bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ebenfalls Berücksichtigung finden.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Ursprünglicher Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses vom 21.05.2019 (DRS XVI/3130)

Anlage 2: Erweiterter Geltungsbereich „Spiegelgewanne“

Anlage 3: Luftbild

Anlage 4: Bebauungsvorschlag vom 03.02.2020