



Aktenzeichen: 612/Fe

Datum: 19.11.2020

Hinweis: XV/2025
XVI/0433

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

**Bebauungsplan „An der ehemaligen Landwirtschaftsschule, Änderung 1,,
Ablehnung der Bebauungsvarianten zur Bebauung der Grundstücke 6839/3,
6840/1, 6841 sowie 6842 auf Gemarkung Frankenthal und Aufhebung des
Aufstellungsbeschlusses vom 31.07.2015**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Die Erschließungsvorschläge zur Entwicklung der Grundstücke 6839/3, 6840/1, 6841 sowie 6842 auf Gemarkung Frankenthal werden abgelehnt.
2. Der geänderte Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans "An der ehemaligen Landwirtschaftsschule, Änderung 1" vom 31.07.2015 (Abgrenzung in Anlage 1 dargestellt), öffentlich bekannt gemacht am 01.08.2015, wird aufgehoben.
3. Zur Entwicklung des Bebauungsplans "An der ehemaligen Landwirtschaftsschule, Änderung 1" wird auf die Abgrenzung vom 04.09.2013 (Abgrenzung in Anlage 2 dargestellt), zurückgegangen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Investorenauswahlverfahren / eine Konzeptvergabe für die Vermarktung des Grundstückes 3443/11 für Sonderwohnformen auszuarbeiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

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. Bisheriges Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Frankenthal hat in seiner Sitzung am 04. September 2013 die Aufstellung des Bebauungsplans "An der ehemaligen Landwirtschaftsschule, Änderung 1" (siehe DRS XV/2025) beschlossen. Am 21. Juli 2015 hat der Stadtrat der Stadt Frankenthal die geänderte Aufstellung des Bebauungsplanes „An der ehemaligen Landwirtschaftsschule, Änderung 1“ beschlossen (siehe DRS XVI/0433). Ziel dieser Planung war es, die von der Franz-Xaver-Richter-Straße erschlossenen Grundstücke in ihrer Tiefe zu teilen, um eine intensivere Ausnutzung dieser zu erreichen. Derzeit haben die betreffenden Grundstücke eine Größe von ca. 550 m². Aufgrund des bestehenden Zuschnittes der Grundstücke und der Erschließung von der Franz-Xaver-Richter-Straße aus, ist auf den einzelnen Grundstücken trotz dieser Größe maximal die Errichtung einer Doppelhaushälfte möglich. Zusätzlich zu den bestehenden Baugrundstücken sollte die rückwärtige Grundstücksfläche der ehemaligen Landwirtschaftsschule in das neue Baukonzept einbezogen werden. Im Rahmen dieser Änderung war auch vorgesehen, dass gegen die Bedenken der Stadtverwaltung herausgetrennte Grundstück 6840/1 künftig planungsrechtlich zu entwickeln. Die Erschließung des Gebietes sollte dabei u.a. durch eine Fortführung der südlich gelegenen Anton-Fils-Straße erfolgen.

Im Rahmen der vom 10. August bis 11. September 2015 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung wurden Bedenken von Seiten des Bereiches Finanzen, Abteilung Steuern und Beiträge geäußert, da die Erschließung des Baugebietes „An der ehemaligen Landwirtschaftsschule“ zum Zeitpunkt des Änderungsverfahrens bereits komplett abgerechnet war. Die Entwicklung dieser Teilfläche des Bebauungsplanes und die damit verbundene Erfordernis der Errichtung neuer Erschließungsstraßen, hätte zur Folge, dass die anfallenden Kosten für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen nach dem Beitragsrecht auf alle Bewohner des Gebietes hätte umgelegt werden müssen. Aus Sicht der Verwaltung war dies gegenüber den Bewohnern nicht vermittelbar, da die bereits abgerechneten Grundstücke keinerlei Nutzen von der zur Entwicklung des Plangebietes „An der ehemaligen Landwirtschaftsschule, Teiländerung1“ erforderlichen neuen Erschließung gehabt hätten.

2. Bauvarianten für die Grundstücke 6839/3, 6840/1, 6841 sowie 6842 auf Gemarkung Frankenthal

Im Jahr 2018 wurde der Verwaltung durch den Eigentümer des Flurstück-Nr. 6840/1 Bau- und Erschließungsvorschläge zur Entwicklung der Grundstücke 6839/3, 6840/1, 6841 sowie 6842 vorgelegt. Bei dem Flurstück 6840/1 handelt es sich hierbei über ein gefangenes Grundstück in zweiter Reihe. Das davorliegende Grundstück 6893/3 ist bereits vollständig bebaut, eine Anbindung des Flurstückes 6840/1 an die öffentliche Erschließung über dieses Grundstück, ist daher nicht möglich. Die einzelnen Varianten wurden von Seiten der Verwaltung einzeln geprüft und bewertet.

Erschließungsvariante I:

Erläuterung der Erschließungsvariante:

Die Variante sieht die Teilung der städtischen Grundstücke 6841 und 6842 in insgesamt vier Grundstücke sowie die Ausweisung eines Leitungsrechtes für Strom, Wasser etc. im nördlichen Bereich des städtischen Grundstückes 6841 vor. Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes 6841, sowie der neu geschaffenen südlichen Grundstücke erfolgt hierbei entweder durch die Verbreiterung des östlich liegenden Fuß- und Radweges oder durch die Erweiterung des Leitungsrechtes zu einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Gleichzeitig sieht die Variante zur Verbesserung der verkehrlichen Erschließung des Grundstückes 6840/1, die Veräußerung einer Fläche von ca. 50 m² des südlichen Bereiches des städtischen Grundstückes 6841 vor.

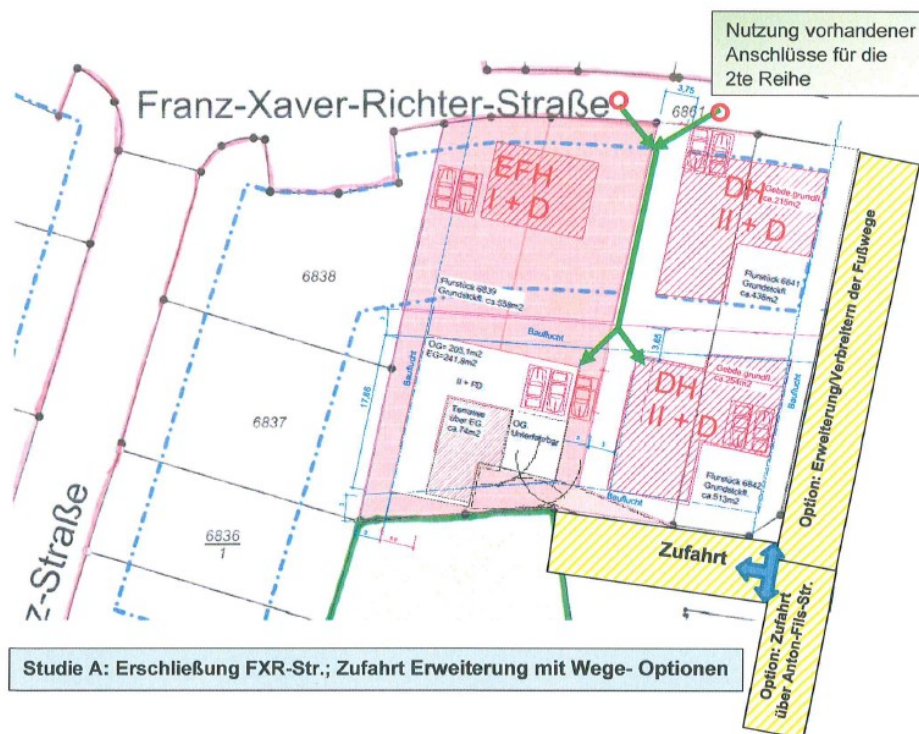


Abbildung 3: Erschließungsvariante I

Beurteilung der Erschließungsvariante:

Die Variante sieht die Errichtung eines Leitungsrechtes bzw. eines Geh- Fahr- und Leitungsrechtes vor, welche lediglich auf städtischer Fläche liegen. Dies führt zu einer Beeinträchtigung der Ausnutzung dieser Grundstücke. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass sich die vermarktbare Fläche und damit die Einnahmen für die Stadt reduzieren. Von der Verbreiterung des bestehenden Geh- und Radweges sind die im Plan nicht dargestellten städtischen Grundstücke 6854 sowie 3443/11 betroffen. Insbesondere das Grundstück Nr. 6854 wäre aufgrund der dann geringen Breite von ca. 13 Metern nur schwer bebaubar. Die Ausweisung eines Leitungsrechtes wie im Plan dargestellt, ist aus technischer Sicht nicht möglich, da dieses eine Mindestbreite von 3 Metern betragen muss. Aus Sicht der Verwaltung kann daher dieser Variante nicht zugestimmt werden.

Erschließungsvariante II:

Erläuterung der Erschließungsvariante:

Diese Variante sieht die Errichtung einer Stichstraße mit einer Breite von 3,75 m im nördlichen Bereich des städtischen Grundstückes 6841 vor. Des Weiteren sollen wie in Variante I, die nördlichen sowie südlichen Bereiche der städtischen Grundstücke 6841 und 6842 in vier Grundstücke aufgeteilt werden. Die geplante Stichstraße liegt lediglich auf den städtischen Grundstücken. Im Nordosten wird für die städtischen Flächen ein Gebäude vorgesehen, das direkt an die Straßenbegrenzungslinie gebaut werden soll.

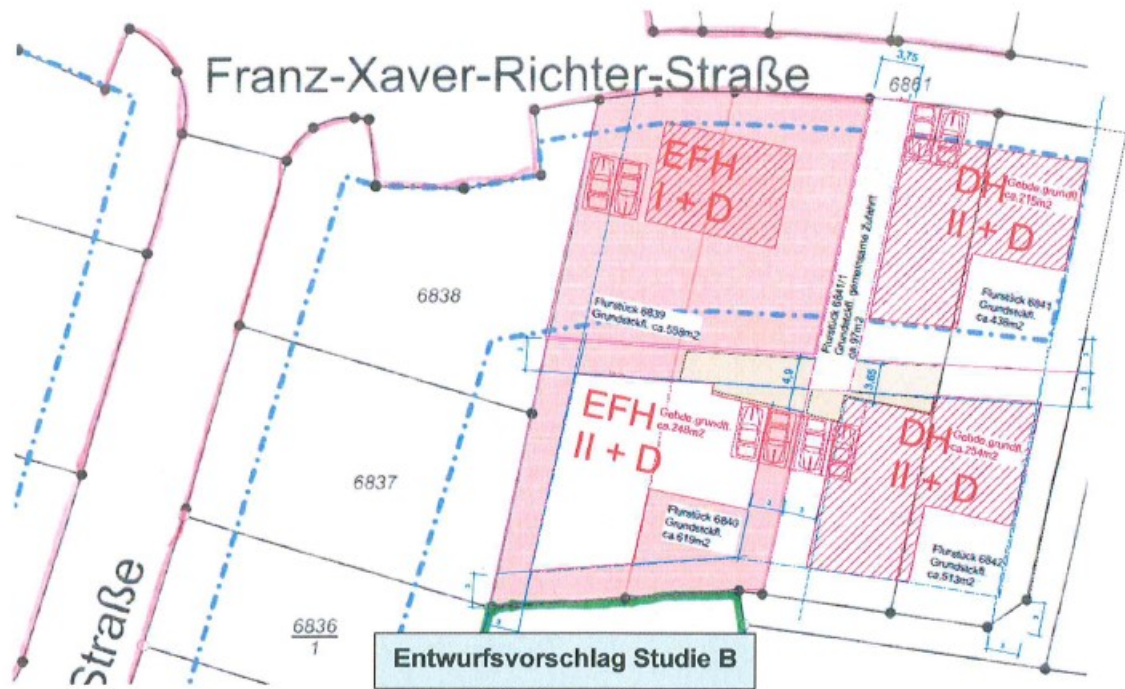


Abbildung 4: Erschließungsvariante II

Beurteilung der Erschließungsvariante:

Auch die Realisierung dieser Variante hätte zur Folge, dass es zu Beeinträchtigung der Ausnutzung der städtischen Grundstücke sowie zur Reduzierung der vermarktbareren Fläche und damit der städtischen Einnahmen käme. Gleichzeitig ist die Realisierung des nordöstlichen Grundstückes, aufgrund der baurechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen in dieser Form nicht möglich. Auf Grund der genannten Gründe kann aus Sicht der Verwaltung diese Variante nicht zugestimmt werden.

Erschließungsvariante III:

Erläuterung der Erschließungsvariante:

Diese Variante ist nahezu identisch mit der Variante II. Es soll eine Zufahrt von Norden über das städtische Grundstück erfolgen. Diese Variante sieht zusätzlich eine Wendemöglichkeit vor. Auch hier erfolgt die Errichtung der geplanten Stichstraße inklusive Wendemöglichkeit überwiegend auf städtischer Fläche. Zur Realisierung der Stichstraße wird zusätzlich auch in das bereits bebaute Grundstück 6839 eingegriffen.

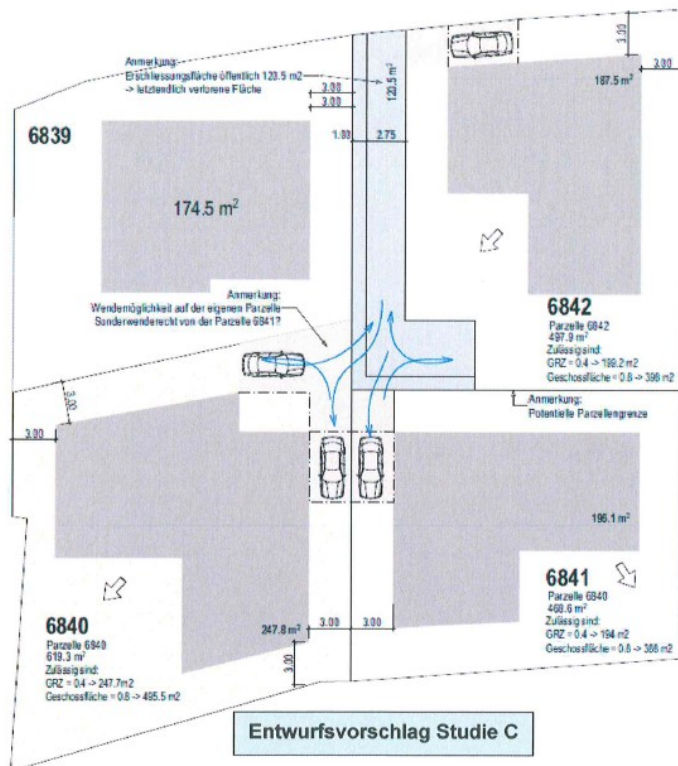


Abbildung 5: Erschließungsvariante III

Beurteilung der Erschließungsvariante:

Wie auch die beiden anderen Varianten, hätte die Variante zur Folge, dass es zu Beeinträchtigung der Ausnutzung der städtischen Grundstücke und dadurch zu einer Reduzierung der vermarktbaren Fläche sowie der städtischen Einnahmen käme. Des Weiteren wird auf das private Grundstück 6839 eingegriffen, durch den Eingriff würde die für dieses Grundstück baurechtlich, benötigte Abstandsfläche nicht mehr eingehalten werden. Auch dieser Variante kann aus Sicht der Verwaltung nicht zugestimmt werden.

Zusammenfassende Beurteilung aller Varianten:

Durch alle drei Varianten kommt es aufgrund der geplanten Errichtung von Erschließungsanlagen auf städtischen Grundstücken zu einer erschwerten Ausnutzung sowie zu einer Reduzierung der vermarktbaren Fläche und damit auch der städtischen Einnahmen. Auch beinhalten die Erschließungsvarianten fachliche Mängel wie z.B. die Unterschreitung notwendiger Breiten von Leitungsrechten, das Nichteinhalten notwendiger, baurechtlicher Abstandsflächen durch die geplanten bzw. bestehenden Gebäude. Bei allen Varianten ist des Weiteren darauf hinzuweisen, dass die im Bebauungsplan „An der ehemaligen Landwirtschaftsschule“ festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, überschritten ist. Die Varianten weisen eine GRZ von ca. 0,6 – 0,8 auf. Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung keine der erläuterten Erschließungsvarianten weiter zu verfolgen.

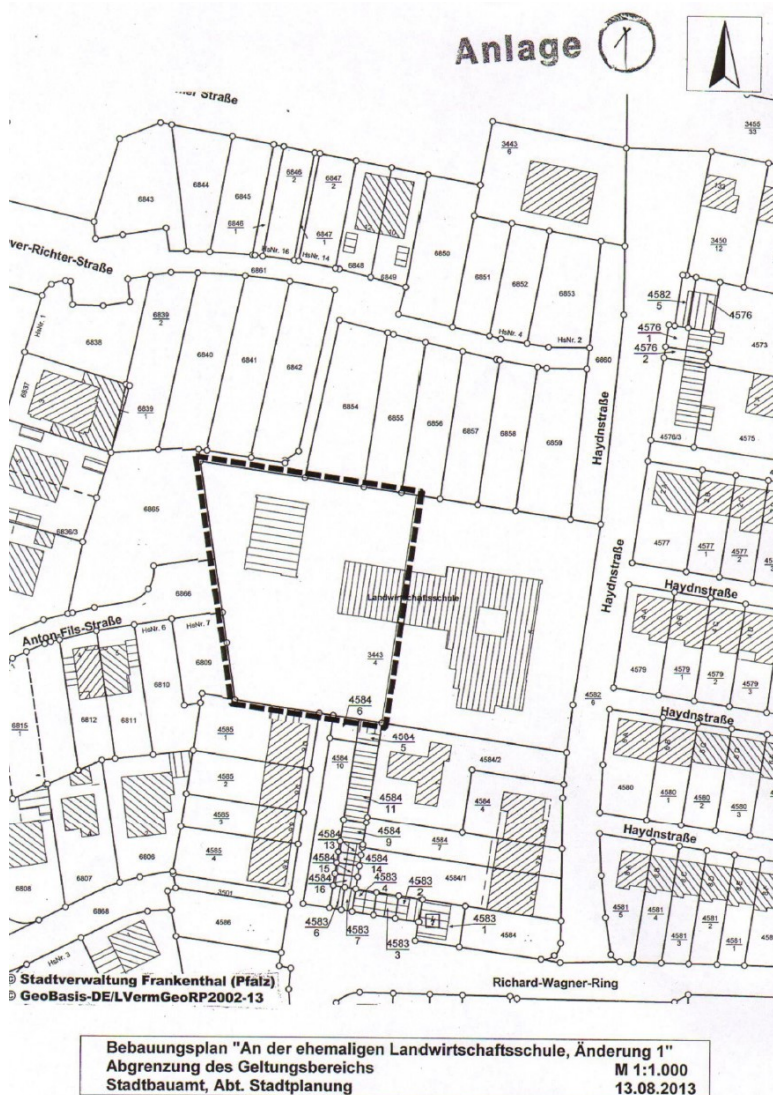
Zudem müsste nach derzeitigem Kenntnisstand für die Realisierung der Erschließung der Plangebietsfläche von Kosten in Höhe von 350.000 – 400.000 Euro ausgegangen werden. Die Bewohner des Gebietes „An der ehemaligen Landwirtschaftsschule“ könnten von ihrer Beteiligungspflicht nur dann befreit werden, wenn sichergestellt werden kann, dass durch die geplante Erschließung faktisch kein anderes, bereits bebautes Grundstück einen Erschließungsvorteil genießt. Dies wurde geprüft und ist zu verneinen. Erschließungsbeiträge müssten daher für das gesamte Gebiet neu erhoben werden, somit käme auf alle Eigentümer der bereits bebauten Grundstücke zusätzliche Erschließungskosten zu. Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung das derzeitige Bebauungsplanverfahren einzustellen und den Aufstellungsbeschluss aufzuheben.



Abbildung 6: B-Plan „An der ehemaligen Landwirtschaftsschule, Änderung 1“ Bebauungskonzept aus dem Jahr 2015

3. Aufhebung des geänderten Aufstellungsbeschlusses vom 31.07.2015

Die Verwaltung empfiehlt aufgrund des oben beschriebenen Sachstands, wie im Planungs- und Umweltausschusses am 27. August 2020 mündlich dargestellt, die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanverfahren „An der ehemaligen Landwirtschaftsschule, Änderung 1“ vom 31.07.2015 aufzuheben und auf die Abgrenzung des gleichnamigen Bebauungsplanes vom 13.08.2013 zurück zu gehen. Dieser weist als Ziel die Errichtung von Wohnraum auf dem städtischen Grundstück 3443/11 aus, die Erschließung sollte hierbei ursprünglich über eine öffentliche Stichstraße mit Wendemöglichkeit erfolgen. Im weiteren Verfahren würde an den bestehenden Zielen der Wohnnutzung festgehalten, lediglich die Erschließung des Grundstücks würde privat erfolgen.



4. Entwicklungsidee für das Flurstück 3443/11

Im Norden und Westen ist die angrenzende Bebauung von Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt. Im Süden grenzen an das Plangebiet Reihenhäuser an. Diese Wohnbebauungen haben im Schnitt eine Höhe von ca. 11 Meter. Im Osten grenzt der städtische Kindergarten „Haydnstraße“ mit einer Höhe von ca. 10 Meter an das Grundstück an. Aus Sicht der Verwaltung sollte das Grundstück 3443/11 von der Anton-Fils-Straße erschlossen werden. Auf eine zusätzliche Erschließung sollte verzichtet werden oder eine private Erschließung auf dem Flurstück erfolgen, so dass keine Erschließungskosten auf die übrigen Eigentümer des Gebietes zukommen.

Die Verwaltung könnte sich vorstellen, dass Sonderwohnformen wie z.B. ein Mehrgenerationenhaus, geförderter Wohnungsbau, gemeinschaftliches Wohnen mit bspw. dem Bielefelder Modell oder auch einer Wohngruppe für Schwerstbehinderte Menschen auf der Fläche über einen Investorenwettbewerb / eine Konzeptvergabe umgesetzt werden. Städtebaulich sollten die Gebäude die bestehenden Raumkanten aufnehmen und durch ihre Stellung die künftige Wohnnutzung gegenüber der bestehenden Kindertagesstätte- bzw. Spielplatznutzung abschirmen und zugleich eine ruhige Innenhof- und Gartensituation schaffen (siehe Systemskizze). Unter Berücksichtigung der Kubaturen der umliegenden Bebauungen wären in der Höhenentwicklung bis zu drei Geschosse denkbar. Die Stellplatzfrage könnte voraussichtlich über eine Tiefgarage in Verbindung mit oberirdischen Stellplätzen gelöst werden.



Abbildung 8: Systemskizze

5. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung soll im nächsten Schritt eine Investorensuche / Konzeptvergabe durchführen. Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes des Vorhabenträgers soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

Anlage 1: Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches vom 31.07.2015

Anlage 2: Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches vom 04.09.2013