



Aktenzeichen: 612/fe

Datum: 12.02.2021

Hinweis: XVI/1656

XVI/1659

XVI/2744

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

Bebauungsplan "Albert-Frankenthal-Quartier", Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 i.V.m. § 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Für den Geltungsbereich des in der Anlage 1 aufgeführten Bebauungsplanes "Albert-Frankenthal-Quartier" wird gemäß §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) eine Veränderungssperre (Anlage 2) als Satzung beschlossen.

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:

Anlass zum Erlass einer Veränderungssperre:

Für die Fläche des ehemaligen Werksgeländes der Koenig und Bauer AG beschloss der Stadtrat in seiner Sitzung am 05.04.2017 (siehe DRS XVI/1656) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Albert Frankenthal Quartier“. Im Flächennutzungsplan der Stadt Frankenthal ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Als städtebauliche Zielsetzung für die Entwicklung des Bebauungsplanes diente der in gleicher Sitzung beschlossene Masterplan „Albert-Frankenthal-Quartier“ (siehe DRS XVI/1659). Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) und eines sonstigen Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelnahversorgung und Nebenzentrum“ unter Berücksichtigung der angrenzenden bestehenden sowie geplanten Wohnbebauung. Der Masterplan sieht die Gliederung des ehemaligen Werksgeländes der Koenig und Bauer AG in drei Teilbereiche - Entree, Erbe sowie Forum - vor. Jedem dieser Teilbereiche sollte dabei ein unterschiedlicher Schwerpunkt der zukünftigen Nutzung zugewiesen werden. Geplant war sowohl die Realisierung von gewerblichen und verwaltungstechnischen Nutzungen, Büronutzungen, als auch Nutzung für den Einzelhandel sowie von Dienstleistung. Im Masterplan ist die ehemalige Parkplatzfläche P1 als Umnutzung zu einer Wohnbebauung vorgesehen.

Eine Entwicklung des ehemaligen Werksgeländes der Koenig und Bauer AG muss auf die bestehende Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft Rücksicht nehmen und zudem mit der geplanten Wohnbebauung in Einklang stehen. Hierzu wurden auf Masterplanebene ein Verkehrsgutachten und ein Lärmgutachten erstellt, anhand derer eine Abschätzung der möglichen zukünftigen Verkehre und der möglichen Lärmauswirkungen auf die Nachbarschaft untersucht wurden. So sieht das Verkehrsgutachten für das ehemalige Werksgelände der Koenig und Bauer AG ein Verkehrsaufkommen von 2.243 Fahrzeuge pro Tag vor, das Lärmgutachten verweist darauf, dass die zukünftigen Nutzungen auf dem Gelände Rücksicht auf die bestehende sowie neue umliegende Wohnbebauung nehmen müssen.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Albert-Frankenthal-Quartier“ umfasst keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Die bisherige Zulässigkeit richtete sich nach § 34 BauGB. Aufgrund der unterschiedlichen vorhandenen Nutzungen in der Nachbarschaft ist dieses Gebiet eher in keine Gebietstypisierung der Baunutzungsverordnung einzustufen, sondern es handelt sich um eine Gemengelage.

Aufgrund der Umnutzung des Werksgeländes und der vorhandenen bzw. geplanten Veränderungen in der Nachbarschaft ergibt sich für das Werksgelände ein Planungserfordernis.

Für den ehemaligen Mitarbeiterparkplatz der Koenig und Bauer AG befindet sich das Bauleitplanverfahren des Bebauungsplans „Lauterecken Nord“ (siehe DRS XVI/2744) bereits in einem fortgeschrittenen Stadium.

Privatrechtlich wurden zwischen dem Investor des geplanten Wohngebietes und der Koenig und Bauer AG für das Werksgelände Festlegungen getroffen, die eine Wohnnutzung auf dem ehemaligen Parkplatz ermöglichen soll. Zwischenzeitlich wur-

de das Werksgelände an einen Dritten veräußert, die privatrechtlichen Regelungen wurden auf den neuen Eigentümer übertragen. Dem Käufer sind sowohl die Aufstellung des Bebauungsplanes „Albert-Frankenthal-Quartier“ als auch die Vorgaben des Masterplans bekannt.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat die Kommune bereits einen Aufstellungsbeschluss gefasst. Allerdings muss mit dem neuen Eigentümer geklärt werden, wie aus seiner Sicht die Nachnutzung des Werksgeländes erfolgen soll und kann und ob ggf. Anpassungen am Masterplan vorgenommen werden müssen. Zugleich müssen entsprechende Fachgutachten im Zuge der Bauleitplanung erarbeitet werden.

Um diese planerischen Vorbereitungen zu treffen und um mögliche unerwünschte Nutzungen, die nicht der Zielsetzung der Planung der Stadt Frankenthal entsprechen, abzuwenden, ist es zur Sicherung der Zielsetzung der Stadt Frankenthal erforderlich eine Veränderungssperre zu erlassen.

Abgrenzung des Geltungsbereiches:

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst anteilig das Flurstück des ehemaligen Werksgeländes der KBA mit der Nummer 2598/6 (teilweise) und 2598/5 (Privateigentum) sowie die Flurstücke 2494/27 (Lamsheimer Straße teilweise) und 2740/10 (Johann-Klein-Straße teilweise) der Gemarkung Frankenthal. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 5 ha. Der Geltungsbereich kann der Anlage 1 entnommen werden.

Die Verwaltung empfiehlt den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Albert-Frankenthal-Quartier“.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
(Oberbürgermeister)

Anlagen:

- Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre zum Bebauungsplan "Albert-Frankenthal-Quartier"
- Anlage 2: Entwurf zur Satzung der Veränderungssperre zum Bebauungsplan "Albert-Frankenthal-Quartier"