



Aktenzeichen: 612/Gr

Datum: 04.06.2021

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Studernheim Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Studernheim, Gewerbe- und Wohnquartier": Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 i. V. m. § 12 Abs. 2 BauGB

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Dem Antrag der Baugesellschaft Frankenthal (Pfalz) GmbH zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Studernheim, Gewerbe- und Wohnquartier“ (s. Anlage 1) wird zugestimmt und für das in der Anlage 2 zeichnerisch umgrenzte Gebiet die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.
2. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Studernheim die Flurstücke 467/11, 500/1 teilweise, 1500 teilweise, 1501/3 und 1501/4. Die genaue Abgrenzung ist dem beiliegenden Lageplan (Anlage 2) zu entnehmen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt zusammen mit dem Vorhabenträger ein städtebauliches Konzept zu entwerfen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB mit dem Vorhabenträger, der Baugesellschaft Frankenthal, einen Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zu erstellen.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	
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"/>				

Begründung:

1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Studernheim die Flurstücke 467/11, 500/1 teilweise, 1500 teilweise, 1501/3 und 1501/4. Die Grundstücke befinden sich derzeit noch nicht im Eigentum des Investors, es liegt allerdings eine Kaufoption vor, die nach Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wahrgenommen wird. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 51.000 m².

2. Planungsanlass/-ziel

Die Nutzung des real-Markts wurde aufgegeben. Der derzeit geltende Bebauungsplan „Studernheim-West Änderung V“ sieht eine Nutzung als Sondergebiet Einkaufszentrum vor (s. Anlage 4a und 4b).

Südlich des ehemaligen Markts befindet sich eine ungenutzte Brachfläche, derzeit eine Wiese mit Trampelpfaden. Für diese Grundstücke existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „Studernheim West, Änderung IV“, der ein Mischgebiet mit Stellplätzen und Grünflächen festsetzt (s. Anlage 5a und 5b).

Nun soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden mit einem erweiterten Gewerbe- und Wohngebiet, da das neu geplante Fachmarktzentrum nicht die ganze Fläche des ehemaligen real-Marktes nutzen wird (DRS XVII/1612). Mit Satzungsbeschluss des neuen Bebauungsplans verlieren die Festsetzungen des alten Bebauungsplans ihre Wirksamkeit.

Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel aufgestellt, derzeit ungenutzte Flächen einer gewerblichen und wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Das Wohnraumversorgungs- und Gewerbeflächenentwicklungskonzept zeigen auf, dass beides in der Stadt Frankenthal benötigt wird.

Es handelt sich hier um bereits versiegelte Flächen des ehemaligen real-Marktes sowie um eine Grünfläche, für die Planungsrecht für ein Mischgebiet besteht.

Entlang der Bundesstraße wird auf einer Fläche von ca. 10.500 m² ein eingeschränktes Gewerbegebiet entstehen. Dieser Gebäuderiegel soll als Lärmabschirmung (Verkehrslärm B9) für das angrenzende Wohngebiet dienen.

Der östliche Bereich des Plangebiets (ca. 43.000 m²) soll folglich vorrangig dem Wohnen dienen, zudem ist ein PflEGewohnheim und ein Kindergarten oder eine Schule möglich. Geplant ist eine dichtere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und ggf. Einfamilienhäusern. Die Quotierungsrichtlinie für bezahlbaren Wohnraum kommt hier zur Anwendung, es sind also mindestens 30 % der neu geschaffenen Wohnungen oder 30 % der Wohnfläche im geförderten Mietwohnungsbau nach Landeswohnraumförderungsgesetz zu sichern.

Ziel ist es, das Wohngebiet mit einem Grünstreifen vom geplanten Fachmarktzentrum abzugrenzen.

Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung werden verschiedene Varianten über ein Verkehrsgutachten ausgearbeitet, wobei hier insbesondere die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs auf die bestehenden Straßen (Mühlberg-, Gotthilf-Salzmänn-, Sonnenstraße und Frankenthaler Straße) untersucht werden.

Eine mögliche Erschließungsvariante wäre eine Anbindung an die Frankenthaler Straße zwischen dem Lärmschutzwand und der östlichen Gebäudekante des Fachmarktzentrums. Von der Antragstellerin vorgeschlagen wäre die Erschließung über die Gotthilf-Salzmänn-Straße durch einen Anschluss dieser an die Frankenthaler Straße am Fachmarktzentrum denkbar. Hierbei würde die Gotthilf-Salzmänn-Straße jedoch als Stichstraße ausgebaut werden und ihren jetzigen Anschluss an die Mühlbergstraße verlieren. Ein zweiter Anschluss des Wohn- und Gewerbequartiers könnte dann über eine Stichstraße von der Mühlbergstraße aus erfolgen. Als dritte Erschließungsvariante wäre der Anschluss des Quartiers nur von Süden über die Mühlbergstraße denkbar.

Begleitend zu der verkehrlichen Untersuchung, die eine wichtige Grundlage für das städtebauliche Konzept bildet, werden Aussagen über verkehrliche Lärmimmissionen und gewerbliche Immissionen sowohl für den Neubau als auch für die bestehende Bebauung frühzeitig benötigt, um dies im städtebaulichen Konzept zu berücksichtigen.

Weitere fachliche Gutachten für den Arten- und Naturschutz sowie zur Entwässerung sind zur Beurteilung auszuarbeiten. Insbesondere ist die bestehende Begrünung/Artenschutz zu beurteilen, woraus sich ggf. Einschränkungen für die Bebaubarkeit ergeben.

3. Durchführungsvertrag

Zur Umsetzung des neugeplanten Gewerbe- und Wohngebiets ist es erforderlich, durch Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes Planungsrecht zu schaffen. Der Vorhabenträger wird sich im Durchführungsvertrag dazu verpflichten, auf Grundlage des mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans, das Vorhaben durchzuführen sowie die Planungs- und Erschließungskosten inklusive der Kosten für erforderliche Fachgutachten zu tragen. Der Vorhabenträger wird den Bebauungsplan aufstellen, die Fachgutachten beauftragen und mit der Verwaltung abstimmen.

4. Verfahren und weitere Vorgehensweise

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt, also mit zweistufiger Behörden- und Bürgerbeteiligung. Dies bedeutet, dass nach dem Aufstellungsbeschluss im nächsten Verfahrensschritt das städtebauliche Konzept unter Einbeziehung der Bürger sowie der Vorentwurf des Bebauungsplans erarbeitet und beschlossen wird und anschließend die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie Träger öffentlicher Belange durchzuführen ist.

Des Weiteren wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Umweltbericht erstellt.

Da der Flächennutzungsplan die überplanten Flächen entsprechend der derzeit gültigen Bebauungspläne darstellt (Sonderbaufläche, gemischte Baufläche), ist auch eine Flächennutzungsplan-Änderung notwendig. Diese ist im weiteren Verfahren parallel zur Bebauungsplanaufstellung durchzuführen.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplan-Änderung verlieren die Festsetzungen und Darstellungen der bisherigen Bauleitpläne ihre Wirksamkeit.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 Abs. 2 BauGB durch die Baugesellschaft Frankenthal (Pfalz) GmbH
- Anlage 2: Abgrenzungsplan Geltungsbereich
- Anlage 3: Flächenkonzept
- Anlage 4a: B-Plan „Studernheim West, Änderung V“ zeichnerischer Teil
- Anlage 4b: B-Plan „Studernheim West, Änderung V“ textliche Festsetzungen
- Anlage 5a: B-Plan „Studernheim West, Änderung IV“ zeichnerischer Teil
- Anlage 5b: B-Plan „Studernheim West, Änderung IV“ textliche Festsetzungen